



NIEDERSCHRIFT

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 19.04.2021

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:29 Uhr

Ort, Raum: Mehrzweckhalle

Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Braatz, Silvia

Vertretung für: Herrn Erich Lutz

Brunner, Karl-Heinz

Fleig, Michael

Vertretung für: Herrn Tobias Listl

Heigl, Stefan

Hummel, Stefan

Kratzer, Stefan

Kuhnert, Paul

Ludwig, Peter

Resch, Georg

Schamberger, Martina

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

Verwaltungsmitarbeiter

Hirner, Claudius,

Küppersbusch, Boris

Neumeir, Armin

Seyßler, Sebastian

Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:**Mitglieder**

Listl, Tobias	Abwesend
Lutz, Erich	Abwesend

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Nerlich, Stefan	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.03.2021
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau einer freistehenden Glasüberdachung, Am Oberfeld 46
Vorlage: 2020/3726-03
4. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Bouttevillestraße 17
Vorlage: 2021/4186
5. Antrag auf Vorbescheid: Umbau und Aufstockung von zwei Einfamilienhäusern, Luidlstraße 11
Vorlage: 2021/4208
6. Antrag auf Nutzungsänderung: Umnutzung von Ladenfläche in Apotheke, Größenänderung Garage Ost, Münchener Straße 26
Vorlage: 2021/4190
7. Antrag auf Nutzungsänderung: Änderung EG Friseur in Neurologische Praxis + OG Wohnen in Zahnarztpraxis, Münchener Straße 28
Vorlage: 2021/4191
8. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Lagerkellers in Räume für einen Aquaristik-Betrieb, Augsburgener Straße 4
Vorlage: 2021/4181
9. Bauantrag: Nutzungsänderung von zwei Spielhallen in ein Wettbüro mit Bistro, Gaußring 20
Vorlage: 2021/4210
10. Bauantrag: Neubau von drei Reihenhäusern mit Garage und Stellplatz, Hartwaldstr. 21, hier: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße"
Vorlage: 2020/3339-02
11. Bauantrag: Umwandlung eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Adalbert-Stifter-Ring 74
Vorlage: 2020/3863-01
12. Bauantrag: Errichtung einer Rundumverglasung der Terrassenüberdachung. Hier: Abweichung von den Abstandsflächen, Kornbumenring 1
Vorlage: 2020/3931-01

13. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 PKW-Stellplätzen, Schloßmühlstraße 21 a
Vorlage: 2021/4209
14. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Johann-Lipp-Straße 83
Vorlage: 2021/4180
15. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Luitpoldstraße 42
Vorlage: 2021/4207
16. Bauantrag: Überdachung des Garagenvorplatzes und Hauseinganges, Eckenerstraße 5
Vorlage: 2021/4182
17. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Westendstraße 8 a
Vorlage: 2021/4211
18. Bauantrag: Glasüberdachung eines Teiles der Dachterrasse, Seitliche Verglasung West: Schiebe-Dreh-Anlage, Seitliche Verglasung Süd aus Schiebeelementen an der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 17 im Dachgeschoss MFH 2, Sportanger 25
Vorlage: 2021/4216
19. Bauantrag: Glasüberdachung eines Teiles der Dachterrasse, Seitliche Verglasung West: Schiebe-Dreh-Anlage, Seitliche Verglasung Süd aus Schiebeelementen an der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 28 im Dachgeschoss MFH 3, Bgm.-Sedlmeir-Straße 6
Vorlage: 2021/4218
20. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind.
Vorlage: 2021/4205
21. Antrag der Kindergartenleitung "Haus der kleinen Freunde - Farbkleckse" für eine Beschattungsmöglichkeit an der Ostseite des Gebäudes
Vorlage: 2021/4163
22. Antrag auf Grenzmarkierung gegenüber einer Garagenausfahrt Jahnstraße / Sachsen-gässchen HsNr. 3
Vorlage: 2021/4213
TOP abgesetzt!
23. Kanalstraße: Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe
Vorlage: 2021/4076-01
24. Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße: Änderung der beschlossenen Parkregelung
Vorlage: 2021/4215
25. Antrag auf Parkverbot im Troppauer Weg
Vorlage: 2021/4214

- 26. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
 - 26.1. Bekanntgabe zur Anfrage 1 durch MGR Lutz vom 15.03.2021 "Bauausführung Erweiterungsbau Bauhof"
Vorlage: 2021/4199
 - 26.2. Baumrückschnitt Kreuzung Lechstraße / Augsburgener Straße
Vorlage: 2020/4015-01
- 27. Bekanntgaben
 - 27.1. Anfragen
- 28. Anfrage 1 durch MGR Heigl: Beleuchtung von Unterführungen in Mering
Vorlage: 2021/4245

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 11. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.04.2021 um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt 22 entfällt, da der Antragsteller seinen Antrag im Vorfeld zurückgenommen hat. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung und Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

Den Mitgliedern liegen zudem Tischvorlagen zu den TOP's 10, 11 und 15 vor.

Erster Bürgermeister Mayer bittet um Erweiterung der Tagesordnung für einen nichtöffentlichen TOP. Im Gremium bestimmt hierzu einstimmig Einverständnis. Die Sitzung wird somit um einen nichtöffentlichen Teil erweitert.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 15.03.2021

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.03.2021.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf der Westseite seines Reihenhauses eine freistehende Terrassenüberdachung errichten. Die Terrassenüberdachung soll als Glas-Alu-Konstruktion ausgeführt werden. Die Tiefe der Konstruktion beträgt 2,70 Meter, die Breite 6,14 Meter. Die Höhe der Konstruktion wird mit 2,32 Meter bzw. mit 2,77 Meter an der Hauswand (Pultdach 5° Dachneigung) angegeben.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist da Antrag auf isol. Befr.
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind insgesamt vier baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Die nördlich angrenzenden Nachbarn, welche unmittelbar vom Vorhaben betroffen sind, da die erforderliche Mindestabstandsfläche nicht eingebracht werden kann, haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Diese Nachbarn sind zudem Eigentümer eines angrenzenden Garagengrundstückes. Die südlich angrenzenden Nachbarn wurden wie die Teileigentümer der östlich angrenzenden Gemeinschaftsfläche nicht beteiligt. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachung bis zu einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe von maximal 3 Metern nicht bauantragspflichtig. Die geplante Terrassenüberdachung mit der Fläche von 16,58 m² und der Tiefe von 2,70 Meter ist somit baurechtlich verfahrensfrei. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, eine solche stellt der Bebauungsplan Nr. 64 „Oberfeld I“, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, dar. Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes:

1. Baugrenze:

Der überbaubare Bereich beginnt mit einem Abstand von 7,00 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze. Das Wohnhaus ist mit einem Abstand von exakt 7,00 Meter zur westlichen Grenze errichtet worden. Die Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze somit um 2,70 Meter.

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 am 18.01.2021 (Sportanger 66) und am 15.03.2021 (Am Oberfeld 36 und Am Oberfeld 38) drei isolierte Befreiungen für ähnliche Terrassenüberdachungen im Plangebiet erteilt. Aufgrund der Mehrzahl der Befreiungen von der Baugrenze für ähnliche Vorhaben wird eine Baugrenzenbefreiung grundsätzlich als unproblematisch angesehen.

2. Grundflächenzahl I:

Die zulässige Grundflächenzahl I beträgt gemäß Bebauungsplan für den Teilbereich 0,35. Durch die Maßnahme ergibt sich laut Berechnung des Architekten eine GRZ von 0,354 (Überschreitung 0,004 bzw. überschrittene GR 0,89 m²).

Seitens der Verwaltung wird eine Befreiung von der zulässigen GRZ sehr kritisch gesehen. Nach allgemeiner Rechtsmeinung handelt es sich der in einem Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl nahezu immer um einen wesentlichen Grundzug der Planung des Bebauungsplanes. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung nur dann erteilt werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Bei den genannten Vergleichsflächen wurde immer nur von der Baugrenze befreit, allerdings nie von der Grundflächenzahl. Somit gibt es hier auch noch keine Präzedenzfälle. Solche Präzedenzfälle würde man bei durch eine Befreiung allerdings schaffen, da in Vergleichsfällen ebenfalls eine GRZ-Befreiung zugestanden werden müsste. So könnten im Plangebiet massivere Baukörper entstehen, die zu einer städtebaulichen Veränderung des Gebietes führen könnten.

Der Bauherr hat in der Vergangenheit neben einer isolierten Befreiung für eine Einfriedung bereits zwei Bauanträge, sowie einen Antrag auf isolierte Befreiung für diverse Überdachungen auf seinem Grundstück eingereicht:

- Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung an ein im Bau befindliches Reihenhaus - Antrag auf Befreiung von der Baugrenze, GRZ I, GRZ I+II - Behandlung im Bau- und Planungsausschuss am 07.09.2020. Mit 13:0-Stimmen abgelehnt (Vorl.-Nr. 2020/3726)
- Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung an ein im Bau befindliches Reihenhaus (Änderungsplanung) - Antrag auf Befreiung von der Baugrenze und GRZ I - Behandlung im Bau- und Planungsausschuss am 12.10.2020. Mit 13:0-Stimmen abgelehnt (Vorl.-Nr. 2020/3726-01)
- Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau einer freistehenden Glasüberdachung (Ostseite) - Antrag auf Befreiung von der Baugrenze - Behandlung im Bau- und Planungsausschuss am 09.11.2020. Mit 13:0-Stimmen abgelehnt (Vorl.-Nr. 2020/3726-02)

Auf die ausführlichen rechtlich-fachlichen Ausführungen in diesen Beschlussbuchauszügen wird verwiesen.

Nach der letzten Ablehnung, sowie im Vorfeld der Einreichung des letzten Antrages wurde der Bauherr und der Architekt bereits mehrfach dahingehend beraten, dass eine Befreiung von der GRZ nicht in Aussicht gestellt werden kann, da dies einen Grundzug der Planung darstellt.

Für das Grundstück errechnet sich eine höchstzulässige Grundflächenzahl I+II von 0,665 (überbaubare Grundstückfläche von 164,92 m²). Der Architekt errechnet auf dem Grundstück mit der Maßnahme eine GRZ I+II von 0,658 bzw. eine überbaute Fläche von 163,18 m². Im Gegensatz zu der nicht beantragten, aber notwendigen Befreiung von der Baugrenze beantragt der Architekt hier eine Befreiung von der GRZ I+II, diese ist allerdings nicht notwendig, da die höchstzulässige GRZ I+II nicht überschritten wird.

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

Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass neben der isolierten Befreiung noch ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Art. 6 BayBO (Abweichung Abstandsfläche) notwendig ist. 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: ggf. 40 € Bescheidgebühr
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung nicht und erteilt keine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der im Bebauungsplan Nr. 64 „Oberfeld I“ festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35, da durch die Überschreitung der Grundflächenzahl (0,354) die Grundzüge der Planung berührt sind.

Eine Befreiung von der westlichen Baugrenze hinsichtlich der Errichtung einer Terrassenüberdachung, welche die zulässige Grundflächenzahl einhält, wird jedoch in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug 07.09.2020
- Beschlussbuchauszug 12.10.2020
- Beschlussbuchauszug 09.11.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude mit II VG + D und Dachspitz soll abgebrochen werden. Das Grundstück soll dann einer neuen Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zugeführt werden. Da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein freistehendes Einzelgebäude handelt, wäre der Abbruch als unproblematisch zu betrachten.

Zur Verwirklichung des Neubaus sind einige Fragen zu klären. Der Bauherr hat im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid folgende Fragen aufgeführt:

1. Ist das Bauvorhaben grundsätzlich, inklusiv der geplanten Erschließung planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Mischnutzung Wohnen, Büro/Praxis, Gewerbe zulässig?
3. Ist das Maß der geplanten Nutzung zulässig?
 - 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
 - Überbaute Fläche gemäß Anlage Berechnungen
 - GFZ sowie GRZ gemäß Anlage Berechnungen
4. Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?
5. Ist die geplante Erschließung bauordnungsrechtlich zulässig?
6. Ist die geplante Dachform (nord-süd gerichtetes Satteldach Dachneigung 50 ° und nord. bzw. südseitiger Teilabwalmung) des Hauptkörpers zulässig?
7. Ist die Dachform (Satteldach ost-west-gerichtet) mit einer reduzierten Dachneigung beim nach Westen gerichteten Querbau zulässig?
8. Laut beiliegender Berechnung und Zugrundelegung der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind bei den derzeit ermittelten Flächen und angenommenen Nutzungen 12 Stellplätze notwendig. Mit den von uns derzeit vorgesehenen offenen Stellplätzen im westlichen Grundstücksbereich können wir lediglich 10 Stellplätze darstellen. Besteht die Möglichkeit die fehlenden 2 Stellplätze abzulösen?
9. Sofern keine Ablösung der fehlenden Stellplätze erfolgen kann würden wir zum Teil und je nach Erfordernis Doppelparkerstellplätze vorsehen. Werden entsprechend ausgerüstete Hubplattformen als vollwertige Stellplätze anerkannt?
10. Die den Abstandsflächen zu Grunde liegenden Wandhöhen (H) wurden gemäß der seit 01.02.2021 gültigen Art. 6 Abs. 4 der BayBO ermittelt. Die auf Grund der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ des Marktes Mering ermittelten Abstandsflächen wurden im Plan 4.01 a vom 01.03.2021 dargestellt. Im Bereich der Nord- und Westgrenze erstreckt sich die Abstandsfläche gemäß BayBO zum Teil auf die angrenzende Flur-Nr. 200. Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO soll „von den Anforderungen des Art. 6 BayBO Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.“ Wird einem Antrag auf Abweichung hinsichtlich des § 6 der BayBO in diesem Bereich zugestimmt?
11. Wird im Falle einer Konkretisierung des Interesses hinsichtlich einer Tagespflegerichtung für Senioren ein Stellplatzschlüssel mit geringeren Anforderungen in Aussicht gestellt?

Da das Vorhaben im Innenbereich liegt und der baurechtlichen Beurteilung kein Bebauungsplan zugrunde liegt, lassen sich einige der Fragen zusammenfassend abhandeln.

Ziffer 1; 2;4; 6 und 7: Zulässigkeit; Art der Nutzung; Dachgestaltung:

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau des abzubrechenden Bestandsgebäudes. Das Bestandsgebäude (II+D+Dachspitz) bemisst sich im Hauptteil mit einer Länge von 14,50 m x 8,50 m Tiefe und weist eine Firsthöhe von 11,50 m auf. Im südlichen Bereich ist ein lediglich zwei geschossiger Flachdachanbau (Länge 7,0 m x 6,30 m Tiefe) angebaut.

Das neu geplante Gebäude ist mit einer Gesamtlänge von 21 m und einer Tiefe von 8,50 m dargestellt. Im Neubau soll eine durchgängig 3-geschossige Bebauung erfolgen. Die Gesamthöhe des Gebäudes beläuft sich auf 11,20 m und liegt damit unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes. Das Gebäude erfährt im Südwesten eine Erweiterung, welche in den Hofbereich nach Westen ragt. Diese Erweiterung wird gegenüber dem Hauptgebäude mit nur zwei Geschossen + D, auf eine Länge und Breite von 6,30 m x 7,00 m ausgeführt. Das Bauvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB grundsätzlich ein!

Die dargestellten Nutzungen sind im Innenbereich generell unbedenklich. Vergleichsweise sind dies Nutzungen, welche nach den Vorgaben der BauNVO (§ 4 Abs. 1 und 2) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Zieht man zur Veranschaulichung die Obergrenzen der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung heran, wäre eine GRZ bis zu einem Faktor von 0,4 und eine GFZ bis zu einem Faktor von 1,2 als Obergrenze anzusehen. Für das geplante Gebäude errechnet der Antragsteller aktuell eine GRZ von 0,31 und eine GFZ von 0,92. Es kann festgehalten werden, dass das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der BauNVO nicht überschreitet.

Die Dachform stellt generell kein Kriterium dar, nach welchem das gemeindliche Einvernehmen versagt werden könnte! Unter dieser Voraussetzung gibt es keine Vorgaben darüber, wie die Ausrichtung des Firstes, oder auch die Ausführung des untergeordneten Daches des zweigeschossigen Erweiterungsbaues nach Westen zu gestalten ist. Die dargestellte Dachform und Dachneigung fügt sich ein!

Ziffer 5:

Die hausinternen Fachbehörden wurden zum Bauvorhaben mit beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Marktbauamt - Erschließung Kanal:

Mit Stellungnahme vom 30.03.2021 bestätigt das Marktbauamt, dass der Abwasserkanal ausreichend groß ist und ein Anschließen als unproblematisch anzusehen ist, wenn ein Gebäude in vergleichbarer Größe gegenüber des Bestandsgebäude errichtet wird. Der Bauherr sollte beachten, dass der Kanal gegen Rückstau zu sichern ist und alle sonstigen Anforderungen gemäß der Satzung des Marktes Mering, sowie der gültigen Normen und Richtlinien einzuhalten sind.

Wasserwerk - Erschließung Wasserversorgung

Laut Stellungnahme des Wasserwerkes ist die Trinkwasserversorgung gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge (48/96 m³/h) ist durch den Bauherrn mittels einer Hydrantenmessung nachzuweisen.

Ziffer 10: Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden von dem Bestandsgebäude im Norden und Westen nicht eingebracht. Da der Neubau in fast gleicher Bauform und Position geplant ist, werden auch hier die Abstandsflächen nicht im Norden und Westen nicht eingebracht.

Je nach Planung des Vorhabens mit Duplexparkern könnten weitere Gebäude geschaffen werden, die die Abstandsflächen nicht auf eigenem Grundstück einbringen. Die Prüfung des Abstandsflächenrechtes ist Aufgabe des Landratsamtes Aichach-Friedberg. Über die Zulassung von Abweichungen entscheidet das LRA im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde.

Anlehnend an die Änderung des Art. 6 BayBO - Abstandsflächenrecht - hat die Gemeinde Mering hat zum 01.02.2021 eine eigene Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenhöhe erlassen. Das Vorhaben hält die Abstandsflächen von beiden gesetzlichen Grundlagen nicht ein. Mit der letzten Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wurden neue Vorgaben zum Abstandsflächenrecht und Abweichungen von diesem in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO wie folgt geregelt:

*„Von den Anforderungen des Art. 6 **sollen** Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein **Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.**“*

Der Antragsteller bezieht sich im Antrag auf Vorbescheid auf diese neue Regelung. Demnach sollen Abweichungen durch die Genehmigungsbehörde erteilt werden, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich tatsächlich um ein rechtmäßig errichtetes Gebäude, das ersetzt werden soll. Die Abmaße des Neubaus übersteigen jedoch die Maße des Bestandsgebäudes. (Siehe Erweiterungsbau nach Westen mit 6,5 x 7,00 m - 2-geschossig und Dachgeschoß mit Dachspitz im südlichen Bereich des Hauptgebäudes 8,5 m x 6,50 m - ehemaliger Flachdachbau EG+OG). Des Weiteren zielt die Gesetzesänderung darauf ab, dass sich die „Soll-Bestimmung“ auf Wohngebäude bezieht. Der Antrag auf Vorbescheid zielt auf die Errichtung einer Gewerbeeinheit ab. Das Landratsamt Aichach-Friedberg ist hier gefordert, diese Grundlagen zu prüfen.

Stellplätze:

Die Fragestellung im Antrag auf Vorbescheid bezieht sich konkret auf die Frage, ob zu einer Abweichung von der Erfüllung der Stellplatzpflicht das Einvernehmen des Marktes Mering zu erwarten ist.

Die beigefügte Stellplatzberechnung ermittelt einen Stellplatzbedarf mit 12 Stellplätzen. Hierbei ist die gewerbliche Nutzung im EG als Büro/Gewerbe mit gerundet 5 Stellplätzen berechnet. Für die Wohnungen im OG und DG sind 6,5 Stellplätze, gerundet 7 Stellplätze angesetzt. Im Falle einer Nutzung des EG als Tagespflegeeinrichtung würde sich ein Stellplatzbedarf von mindestens 3 Stellplätzen oder optional 1 Stellplatz je 10 Betten ergeben. Für die gewerbliche Nutzung im EG wären je nach Gewerbeart für Büro's 6 Stellplätze (1Stpl. je angefangene 30 m² Nutzfläche) erforderlich.

OG - DG:

Die Nutzung der Wohneinheiten stellt sich in der Stellplatzberechnung des Antragstellers mit 6,5 Stellplätzen dar.

Diese Berechnung ist zu korrigieren. Die Wohnungen 6 und 9 mit 38,43 m² und 15,74 m² wurden als eine Wohneinheit unter 50 m² mit einem Stellplatz berücksichtigt. Die beiden Wohnungen sind separat voneinander, als zwei Wohneinheiten, anzurechnen. Nach Einhaltung der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind im OG die Wohnungen 4; 5 und 6 mit einem Bedarf von 4 Stellplätzen und im DG die Wohnungen 7; 8 und 9 mit einem Bedarf von 3,5 Stellplätzen anzurechnen. Dies ergibt 7,5 Stellplätze für die Wohnnutzung! Gemäß § 3 Abs. 8 der Satzung sind ab 6 Wohneinheiten 10 % des Stellplatzbedarfes für Besucher nachzuweisen. Dies wären hier 0,75 St.pl. In Summe also 7,5 + 0,75 = 8,25 Stpl., gerundet dann **9 Stellplätze für die Wohneinheiten.**

Ziffer 8 Fragestellung:

Aus dem Fragenkatalog ist ersichtlich, dass 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Abzulösen wären dann bei einer Büronutzung im EG 5 Stellplätze, bei einer Nutzung als Tagespflegeeinrichtung wären mindestens 2 Stellplätze abzulösen, wenn im OG und DG die Wohnnutzung wie dargestellt beibehalten werden. Eine Stellplatzablöse liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde.

In der Stellplatzsatzung des Marktes Mering ist unter § 7 Abs. 2 verankert, dass Stellplatzablösen ausschließlich bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich sind. Demnach wäre eine Stellplatzablöse bei Neubauten ausgeschlossen!

Ziffer 9 Fragestellung:

Die Errichtung von Doppelparkern bzw. Duplexparkern ist baurechtlich nicht zu beanstanden. Je nach baulicher Ausführung sind dann aber abstandsflächenrelevante Belange betroffen. Dies kommt zu tragen, wenn der Duplexparker nicht mit einem Untergeschoss ausgeführt wird. Wird die Wandhöhe über 3 m ausgeführt, sind Abstandsflächen nachzuweisen!

Ziffer 11 Fragestellung:

Über diese Frage soll geklärt werden, ob die Gemeinde einer Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erteilt. Gemäß Stellplatzsatzung, § 8, können Abweichungen nach Art. 63 BayBO durch die Gemeinde gewährt werden. Es wird darauf verwiesen, dass durch die Erteilung einer Abweichung von der zu erbringenden Stellplatzanzahl die Schaffung von Präzedenzfällen zu erwarten ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	08.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	08.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2018

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften wurden im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid nicht eingeholt. Eigentümer der nördlich angrenzenden Flur-Nr. 200 ist der Markt Mering.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung des Marktes Mering. Da für dieses Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist eine baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Zur Beurteilung der Erschließung mit Wasser und Kanal wurden die hausinternen Fachabteilungen um Stellungnahme gebeten.

Im Ergebnis wurde die Erschließung mit Wasser und Kanal als unproblematisch angesehen. (Siehe Sachverhalt Ziffer 5!)

Durch die paarnahe Lage des Grundstückes ist die Abteilung Wasserrecht durch die Genehmigungsbehörde zu beteiligen. Die Beurteilung und Prüfung des Abstandsflächenrechtes obliegt grundsätzlich auch dem Landratsamt Aichach-Friedberg als Genehmigungsbehörde. Der Markt Mering hat zum 01.02.2021 eine Satzung über „abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ erlassen. Die Vorgaben dieser Satzung können nach Angabe des Antragstellers nicht erfüllt werden. Es bedarf also einer Abweichung.

Diese Abweichung erteilt das Landratsamt in Verbindung mit dem Einvernehmen der Gemeinde. Es sollte bereits im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid eine Aussage getroffen werden, ob zu einer Abweichung das Einvernehmen erteilt wird. (Siehe Beschlussfassung!)

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 Vorhaben als Ersatzbau für das abzubrechende Altgebäude nach § 34 BauGB, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Auf abstandsflächen- und wasserrechtliche relevante Belange wird verwiesen.

Abstandsflächen:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen durch das Landratsamt Aichach-Friedberg gemäß Art. 63 BayBO.

Stellplätze:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Stellplatzablöse gemäß § 7 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Mering zur Ablösung von Stellplätzen **nicht**, da eine Ablösung für Stellplätze nur bei nachträglichen Aus- und Umbauten von bestehender Bausubstanz möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Eingabeplan Bestandsgebäude

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben ist betitelt als Umbau und Aufstockung von zwei Einfamilienhäusern. Es handelt sich tatsächlich um ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten. Es gibt auf der Nordseite nur einen Hauseingang, über welchen beide Wohnungen zugänglich gemacht sind.

In den Unterlagen zum Antrag auf Vorbescheid wird das Gebäude unterteilt in ein vorderes Gebäude, dieses ist der nordöstliche Gebäudeteil und in ein rückwärtiges Gebäude, dieses verläuft von Süden nach Norden. Zugänglich sind die beiden Wohneinheiten in der neuen Planung wiederum von Norden her über einen gemeinsamen Hauszugang.

Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt mit zwei Einheiten gleich.

Durch die geplante Umbaumaßnahme und die damit einhergehende Aufstockung wird die Wohnfläche für jede der Wohneinheiten vergrößert. Die Wohnung im vorderen Gebäudeteil hat im Bestand eine Wohnfläche von 52,99 m² und vergrößert sich auf 103,20 m². Der rückwärtige Gebäudeteil hat aktuell eine Wohnfläche von 166,68 m². Diese soll vergrößert werden auf 240,70 m². Im gesamten bedeutet dies eine Wohnflächenmehrung von 124,23 m² durch die geplante Umbaumaßnahme.

Im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid ist es nicht erforderlich die Stellplätze und deren Nachweis darzulegen. In den Unterlagen ist jedoch aufgeführt, dass insgesamt 3 Stellplätze erforderlich wären. Nach der aktuellen Satzung des Marktes Mering sind für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Ziffer 1. 1.1 der Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung je Wohneinheit 2 Stellplätze, also insgesamt 4 Stellplätze, nachzuweisen. Dies müsste bei Einreichung eines Bauantrages entsprechend dargestellt werden.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet keinen explizit formulierten Fragenkatalog. Es ist davon auszugehen, dass insgesamt zu klären ist, ob das Vorhaben baurechtlich zulässig und genehmigungsfähig ist. Die Umbaumaßnahme bezieht sich auf die Ausbildung der Kubatur des Gebäudes, nur unwesentlich auf die vorhandene Grundfläche. Für das rückwärtige Gebäude wird die Küche so integriert, dass die Grundfläche hier geringfügig größer wird. Es errechnet sich aus dem Eingabeplan eine GRZ von 0,447. Die GFZ ist mit 0,86 angegeben. Wie im Eingabeplan ersichtlich ist, werden die verschiedenen Gebäudeteile aufgestockt, so dass bis zu drei Vollgeschosse vorhanden sein werden. Nach Süden sind im 1. und 2. Obergeschoß des rückwärtigen Gebäudeteiles jeweils großzügige Balkone vorgesehen, die zwar zum Vollgeschoß zählen, jedoch optisch den Baukörper nach Süden hin auflockern und die Massivität der Vollgeschosse abmildern. (Siehe Ansicht Ost Eingabeplan).

Durch die Aufstockung des Gebäudes entsteht in Verbindung mit dem neuen Abstandsflächenrecht durchaus eine Thematik. Im Antrag wird darauf hingewiesen, dass für die nördlich einzubringen Abstandsfläche eine Abweichung erforderlich wäre, da die Abstandsfläche nicht auf eigenem Grundstück eingebracht werden kann.

Generell sollte dem Antrag auf Vorbescheid ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen beigefügt werden, wenn eine solche gewünscht ist. Dies ist hier nicht der Fall. Die Genehmigungsbehörde wird den Antrag vermutlich nachfordern.

Grundsätzlich erfolgt die Prüfung der Abstandsflächen durch die Genehmigungsbehörde. Die Gemeinde entscheidet lediglich über das Einvernehmen zu einer Abweichung, sofern die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering in ihren Festsetzungen nicht eingehalten wird.

Die Gebäudefluchtlinie gegenüber der Nordgrenze bleibt im Erdgeschoß unverändert. Der Altbestand hat nordseitig eine Gebäudehöhe im rückwertigen Gebäudeteil von 8,50 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt nach Norden im hinteren Bereich 3,0 m und im Bereich des vorderen Gebäudeteils nur 2,58 m. Daraus lässt sich schließen, dass die Abstandsflächen auf der Nordseite beim Bestandsgebäude nicht nach den gesetzlichen Vorgaben nachgewiesen wurden.

Im Antrag auf Vorbescheid wird rechnerisch das 16-m-Privileg zur Reduzierung der Abstandsfläche auf H/2 angewandt. Dieser Ansatz ist aus Sicht der Verwaltung nicht zulässig. Die Gebäudehöhe weist 8,45 m auf (Flachdach - keine Berücksichtigung von Giebel oder Dachfläche!). Die Anwendung des 16-m-Privileges kann nach der Satzung des Marktes Mering optional angewandt werden, wenn die Gebäudelänge 16 m nicht erreicht. Die nördliche Gebäudewand ist mit einer Gesamtlänge von 21,30 m aufgezeigt. Aus Sicht der Verwaltung ist hier H mit 8,45 m voll anzurechnen. Vergleichsweise möchten wir anmerken, dass in der Vergangenheit sogar bei Doppelhaushälften beide Gebäude aufsummiert die 16 m unterschreiten mussten, um das Privileg zur Anwendung zu bringen. In der Darstellung des Antrages auf Vorbescheid sind die Abstandsflächen im Osten (mit Ansatz H/2 - hier rechtmäßig zutreffend!) mit 4,575 m berechnet. Nach Satzung des Marktes Mering beträgt die Abstandsfläche 1 H. In Verbindung mit dem 16-m-Privileg, welches hier Anwendung findet, da die Gebäudelänge 13,15 m beträgt, wäre dies eine Abstandsfläche von 4,225 m (= 8,45 : 2). Vorhanden sind 3,24 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Für den Bau- und Planungsausschuss stellt sich die Frage, ob zu einer Abweichung von den Abstandsflächen das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird oder nicht. Das Landratsamt Aichach-Friedberg wird die Gemeinde Mering im Rahmen der Erteilung einer Abweichung beteiligen und um die Stellungnahme bitten, wenn nicht im Vorfeld bereits über dieses Einvernehmen Beschluss gefasst wurde. Da die Verwaltung die Abstandsflächen im Antrag auf Vorbescheid nicht abschließend prüfen kann und darf, wird empfohlen das Einvernehmen zur Abweichung nicht im Vorfeld zu erteilen, sondern abzuwarten, bis durch die Genehmigungsbehörde festgestellt wird, in welchem Umfang die Abstandsflächen nicht nachgewiesen werden können.

Die gewählte Dachform stellt kein Kriterium dar, um das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Demnach sprechen keine baurechtlichen Grundlagen gegen die beantragte Umbaumaßnahme. Abstandsflächenrelevante Belange sind betroffen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	31.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	31.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind vorhanden. Die Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes sind beide im Grundbuch eingetragen. Unterzeichnet hat hier lediglich die Ehefrau. Diese Unterschrift ist somit nicht vollständig zu werten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der näheren Umgebung sind bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden. Somit fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein. Die Umbaumaßnahme verändert insbesondere die Kubatur des Gebäudes in der Ausbildung von Vollgeschossen.

Das Vorhaben kann die ausgelösten Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nicht einbringen.

Es bedürfte hierzu einer Abweichung von den Abstandsflächen und der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens der Gemeinde zur Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO durch das Landratsamt Aichach-Friedberg.

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 Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan Vorbescheid
- Eingabeplan Bestand

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beantragt eine Umnutzung der EG-Fläche im Objekt Münchner Straße 26. Im bisherigen Bauantrag war das EG als Verkaufsfläche beantragt. Die konkrete endgültige Nutzung stand zum Zeitpunkt der Antragstellung allerdings noch nicht abschließend fest. Nun soll in diesen Bereich eine Apotheke einziehen, so dass entsprechend eine Nutzungsänderung beantragt wird.

Darüber hinaus wird auch für die Garage Ost eine Änderung der Größe beantragt. In der bisherigen Planung war die Garage mit einer Größe von 11,29 x 5,44 m vorgesehen. Nunmehr soll die Größe der Garage 9,00 x 6,58 m betragen. In der Garage befinden sich somit statt 4 nur noch 2 Stellplätze, der bisherige 4. Stellplatz befindet sich nun als offener Stellplatz südlich vor der Garage. Die Gesamtzahl der Stellplätze ändert sich nicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	08.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	08.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 4 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor, die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Durch die Nutzungsänderung im EG verändert sich die Nettonutzfläche (= Verkaufsfläche) von ursprünglich 132 m² auf nunmehr 62,70 m². Nach unserem Stellplatzschlüssel reduziert sich der Stellplatzbedarf somit für diese Fläche von rechnerisch 4,4 auf nunmehr 2,1 Stellplätze. Der Gesamtbedarf für das Objekt Münchner Straße 26 liegt nunmehr bei 14 Stück. Tatsächlich hergestellt werden 15 Stück, darüber hinaus wurden nach der ursprünglichen Planung bereits 2 abgelöst. Der Stellplatzbedarf ist somit erfüllt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bisherige Friseurgeschäft im EG soll künftig als neurologische Praxis genutzt werden. Des Weiteren entfällt künftig eine Wohnung im 1. OG mit 78,85 m² Fläche. Die Räume dieser Wohnung werden künftig von der bereits bestehenden Zahnarztpraxis zur Erweiterung der Praxisräume mit genutzt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	14.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 4 Nachbargrundstücke vorhanden. 3 davon gehören dem Antragsteller selbst, der Eigentümer des vierten Nachbargrundstückes hat zugestimmt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Durch die geplanten Änderungen ergibt sich nach unserer Stellplatzsatzung kein Mehrbedarf an Stellplätzen, so dass die bisher nachgewiesenen Stellplätze weiterhin ausreichen.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In dem bestehenden Gebäude wird für das Kellergeschoss ein Aquaristik-Betrieb mit einer Nutzfläche von 138,45 m² beantragt. Bauliche Veränderungen des Gebäudes werden nicht beantragt. Lediglich zwei Türen werden im Kellergeschoss eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften lagen bei Abgabe des Bauantrages nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Betrieb löst nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering einen Stellplatzaufwand von 2 Stellplätzen aus. Für Handwerksbetriebe sind je 70 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, hier also 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück sind insgesamt 14 Stellplätze vorhanden. Die bestehenden Nutzungen lösen einen Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen aus. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

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 Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung von zwei Spielhallen in ein Wettbüro (210,21 m²) mit Bistro (149,87 m²) im Gebäudekomplex Gaußring 20. Bauliche Änderungen am Gebäude werden nicht beantragt.

Die Öffnungszeiten sollen laut Angabe der Architektin 7 Tage von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr erfolgen. Im Wechselbetrieb sollen jeweils 2-3 Personen/Schicht anwesend sein. Die maximale Personenzahl, die sich gleichzeitig in den Räumlichkeiten aufhalten, wird 45 Personen pro Einheit nicht überschreiten. Aktuell ist im Objekt zwei Spielhallen genehmigt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	17.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.05.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften der Eigentümer der beiden baurechtlichen Nachbargrundstücke wurden nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 a „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. 1.1.3). Unter Nr. 1.1.3 wird ferner ausgeführt, dass 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 oder Befreiung vorsieht, ist die beantragte Nutzungsänderung von der Spielhalle in ein Wettbüro hier schlichtweg nicht zulässig, da von der Art der baulichen Nutzung nicht befreit werden kann (Art der baulichen Nutzung = Grundzug der Planung). Die zweite, angezeigte Nutzung „Bistro“ wäre danach zwar zulässig, bei der Beurteilung des Bauantrages spielt dies jedoch keine Rolle, da das Einvernehmen nicht nur für einzelne Bestandteile eines Bauantrages gesondert erteilt werden kann.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre daher zur Umsetzung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung notwendig. Informativ wird erwähnt, dass die Eigentümerin am 29.11.2019 bereits eine Nutzungsänderung mit ebenfalls nicht zulässigen Nutzungen (Copy Shop, Hausmeisterwohnung, Näherei) bei der Gemeinde eingereicht hatte. Der Bau- und Umweltausschuss hatte am 20.01.2020 das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben mit 13:0-Stimmen mit der gleichen Begründung nicht erteilt (Vorlage Nr. 2019/3204). Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat in diesem Fall die Rechtsmeinung der Gemeinde geteilt und am 25.05.2020 einen Ablehnungsbescheid erlassen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde zudem für das gesamte Gewerbegebiet gewisse Gewerbearten und zentrumrelevante Sortimente ausgeschlossen. Gemäß Nr. 1.1.3 der 8. Änderung sind Wettbüros generell nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Die Architektin beantragt für die Nutzungsänderung in das Wettbüro eine Ausnahme gemäß Nr. 2 (erweiterter Bestandsschutz) i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB. Eine Ausnahme kann hier aber nicht erteilt werden, da ein erweiterter Bestandsschutz nur bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben geltend gemacht werden kann. Außerdem ist die Nutzung wie erwähnt ja bereits durch die exakten Vorgaben der 2. Änderung in diesem Teilbereich ausgeschlossen.

Im Bauantrag wird angegeben, dass 22 Bestandsstellplätze auf dem Grundstück vom Bauherrn angemietet wurden und für die Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf soll sich laut der Architektin gegenüber der Spielhallennutzung verringern, da ein Wettbüro nicht in diesem Ausmaß frequentiert ist. Für Spielhallen sieht die Stellplatzsatzung des Marktes Mering einen Bedarf von 1 Stellplatz je 10 m² Nettonutzfläche vor. Die Nutzungsart „Wettbüro“ ist in der Stellplatzsatzung nicht explizit geregelt. Auch in der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStV) ist der Stellplatzbedarf für Wettbüros nicht geregelt, hier könnte man das Wettbüro am ehesten unter den Punkt sonstige Vergnügungsstätten mit einem Bedarf von 1 Stellplatz je 5-20 m² subsumieren. Das Landratsamt müsste im Genehmigungsverfahren entscheiden, wie viele Stellplätze für das Vorhaben notwendig sind, ein Mehrbedarf ist allerdings nicht absehbar. Letztendlich sollte sich die Frage nach den Stellplätzen jedoch nicht stellen, da das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht genehmigungsfähig ist.

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 nicht, da die beantragte Nutzung „Wettbüro“ im Bebauungsplan Nr. 24 a „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ - Teilbereich 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet „SoV“ gem. § 11 BauNVO i.V.m. Bebauungsplan Teil C Nr. 1.1.3) nicht zulässig ist.

Die beantragte Ausnahme gemäß Nr. 2 (erweiterter Bestandsschutz) der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ kann zudem nicht erteilt werden, da dies nur bei Nutzungsänderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben möglich ist, nicht jedoch bei neuen Betrieben. Gemäß Nr. 1.1.3 der 8. Änderung sind Wettbüros generell nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Grundrissplan
- Auszüge Bebauungsplan 2. Änderung + 8. Änderung

**TOP 10 Bauantrag: Neubau von drei Reihenhäusern mit Garage und Stellplatz, Hartwaldstr. 21, hier: Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße"
Vorlage: 2020/3339-02**

Sachverhalt:

Dem Bau- und Planungsausschuss liegt die folgende Tischvorlage (Alternativbeschluss mit Erläuterung und Planentwurf des Bauherrn vom 26.03.2021) zu diesem TOP vor:

Zwischenzeitlich hat ein Besprechungstermin zwischen Bauherr, Ersten Bürgermeister und der Verwaltung stattgefunden. Der Bauherr hat daraufhin am 26.03.2021 eine weitere Alternativplanung per E-Mail vorgelegt.

Es wird daher folgender Alternativbeschluss zur Sitzungsvorlage ergänzt:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ **nicht**, da das Vorhaben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhält.

Der Bau- und Planungsausschuss stellt dem Bauwerber unter folgenden Voraussetzungen das Einvernehmen für seinen Bauantrag, sowie eine Ausnahme von der Veränderungssperre in Aussicht.

- Bau eines Doppelhauses, wobei das westlich gelegene Doppelhaus mit zwei Maisonette-Wohnungen ausgeführt werden kann, gemäß dem Planentwurf vom 26.03.2021
- Situierung der Stellplätze in zwei Doppelgaragen gemäß dem Planentwurf vom 26.03.2021.
- Ausführung mit einem Flachdach zur Reduzierung der Gesamthöhe.
- Erteilung einer Abweichung von der derzeit gültigen Abstandsflächensatzung im Rahmen der Abstandsflächen der ursprünglichen Planung vom Dezember 2020.

Begründung:

Auch wenn derzeit noch kein Bebauungsplanvorschlag vorliegt, ist davon auszugehen, dass eine solche Planung mit einem Doppelhaus dem künftigen Bebauungsplan nicht zuwider läuft. Die Situierung in zwei Doppelgaragen bringt zudem den Vorteil, dass die Stellplätze nicht entlang der gesamten Grundstückslänge an der Hartwaldstraße angeordnet sind. Somit ist die Gesamtbreite der Zufahrten auch nach den Grundsätzen des Anliegergebrauches angemessen. Eine Ausführung mit Flachdach wirkt sich aufgrund der niedrigen Gesamthöhe für die Nachbarn positiv aus. Auch für den Bauwerber ist diese Planung positiv, da er die ursprünglich geplante Dachterrasse damit umsetzen könnte.

I. Beschreibung des Vorhabens

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.12.2020 mit der Begründung, dass sich eine Reihenhausbauung in den Gebietscharakter der Umgebungsbebauung nicht einfügt, nicht erteilt.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg fragt im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung des Vorhabens an, ob die Gemeinde Mering eine Ausnahme von der festgesetzten Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ erteilt. (Siehe Schreiben Anlage!) Die Bearbeitungsfrist wurde bis 23.04.2021 verlängert.

Hintergrund hierzu ist, dass der Bauherr die Planung nach der Behandlung und Nichterteilung des Bauantrages im Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2020 (siehe beigefügter Beschlussbuchauszug Vorlage 2020/3339-01 mit bisherigen Eingabeplan vom November 2020) nun im Landratsamt nochmals geringfügig geändert. In der geänderten Planung wird der gesamte Baukörper mit 23,05 Meter etwas schmaler als in der letzten Planung (24,50 Meter). Hintergrund ist die Anpassung an die Vorgaben der inzwischen in Kraft getretene Abstandsflächensatzung des Marktes Mering. Die Abstandsflächen können so auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Baukörper wird allerdings nicht kleiner, da dafür die Breite von 12,00 Meter auf 13,00 Meter erhöht wird. Hinsichtlich der Gesamthöhe bleibt der Baukörper ebenfalls unverändert. Die baurechtliche Beurteilung ändert sich somit durch die geänderte Planung nicht.

II. Fiktionsfrist

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

III. Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung ist hierzu nicht erforderlich.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“. Um die Planung des künftigen B´planes zu sichern, hat der Markt Mering eine Veränderungssperre, gemäß Satzung vom 26.02.2021 erlassen. Unter Beachtung der Veränderungssperre dürfen in dem Geltungsbereich keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ausgeführt werden und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Ziel der Gemeinde ist es durch den Erlass einer Veränderungssperre über den Bebauungsplan einen gestalterischen Parameter zu sichern, sowie auch zur Wahrung einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung.

Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung von 3 Reihenhäusern den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ nicht entspricht. Es gilt zu beachten, dass der Markt Mering erst nach Vorliegen des ursprünglichen Baugesuches die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, um hier die Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern aus städtebaulichen Aspekten zu sichern.

Die Erteilung einer notwendigen Ausnahme von der zum 01.03.2021 in Kraft getretenen Veränderungssperre wäre diesem Ziel gegenläufig.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Abstimmung über den Alternativbeschluss gemäß Tischvorlage:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ **nicht**, da das Vorhaben die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhält.

Der Bau- und Planungsausschuss stellt dem Bauwerber unter folgenden Voraussetzungen das Einvernehmen für seinen Bauantrag, sowie eine Ausnahme von der Veränderungssperre in Aussicht.

- Bau eines Doppelhauses, wobei das westlich gelegene Doppelhaus mit zwei Maisonette-Wohnungen ausgeführt werden kann, gemäß dem Planentwurf vom 26.03.2021
- Situierung der Stellplätze in zwei Doppelgaragen gemäß dem Planentwurf vom 26.03.2021.
- Ausführung mit einem Flachdach zur Reduzierung der Gesamthöhe.
- Erteilung einer Abweichung von der derzeit gültigen Abstandsflächensatzung im Rahmen der Abstandsflächen der ursprünglichen Planung vom Dezember 2020.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Anschreiben LRA vom 03.03.21 – Fristverlängerung bis 23.04.2021 ist gewährt
- Geänderter Eingabeplan 03/2021
- Alter Eingabeplan 11/2020 mit Beschlussbuchauszug 07.12.2020

Sachverhalt:

Dem Bau- und Planungsausschuss liegt die folgende Tischvorlage (Alternativbeschluss mit Erläuterung, Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde und Gerichtsurteil) zu diesem TOP vor:

Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich bezüglich der Stellplatzproblematik noch mit dem Landratsamt in Verbindung gesetzt. Das Landratsamt teilte, dass ohne konkrete schriftliche Anordnung seitens der Gemeinde das Landratsamt das Einvernehmen ersetzt wird. Im Falle einer schriftlichen Nutzungsuntersagung möchte das Landratsamt den Sachverhalt zumindest neu überprüfen und bewerten.

Da es sich hier um eine verkehrsrechtliche Problematik handelt, wurde Straßenverkehrsbehörde angehört. Auf die beigefügte Stellungnahme vom 16.04.2021 wird ebenso wie auf das beigefügte Urteil des bayerischen VGH, Urteil vom 01.12.2009 - 8 B 09.1980 (Vergleichsfall) verwiesen.

Der **Beschlussvorschlag** wird daher nun ergänzt:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag nicht, da die Stellplätze nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus Anliegergebrauch resultierender Anspruch von einer Grundstückszufahrt überschritten wird. Die baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze können somit aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden, so dass der Stellplatznachweis nicht wie dargestellt erfüllt werden kann.

Ergänzend wird klargestellt, dass die Stellplatzsatzung des Marktes Mering aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses nicht eingehalten ist, da nicht alle baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze so auch tatsächlich nicht anfahrbar sind, da der Markt Mering keine Grundstückszufahrt über die komplette Grundstücksbreite gewährt. Somit ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht korrekt erbracht.

Der Bau- und Planungsausschuss untersagt der Bauherrin die Zufahrt für den 3. Stellplatz, diesbezüglich wird auf die Ausführungen und die Begründung Straßenverkehrsbehörde im Schreiben vom 16.04.2021 verwiesen. Auf das Urteil des bay. VGH vom 01.12.2009 - 8 B 09.1980 in einem ähnlich gelagerten Fall wird ebenfalls verwiesen.

Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Bahnanlage verwiesen.

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauantrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Adalbert-Stifter-Ring 74 wurde bereits in der Sitzung am 09.11.2020 im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Das Gremium hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilt, da die Stellplätze aus Sicht des Gremiums nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus dem Anliegergebrauch resultierender Anspruch von einer Grundstückszufahrt überschritten wird.

Die baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze können somit aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden, so dass der Stellplatznachweis nicht wie dargestellt erfüllt werden kann (die gesamte Grundstücksbreite von 8,40 Meter wird vollständig für Stellplätze bzw. Zu-/Abfahrten benötigt). Der Antrag befindet sich derzeit im Landratsamt zur Bearbeitung.

Mit Schreiben vom 22.03.2021 teilt das Landratsamt schriftlich mit, dass es beabsichtigt, das nicht erteilte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist nach Auffassung des Landratsamt zu Unrecht erfolgt. Dem Markt Mering wird für die Anhörung eine Frist bis zum 30.04.2021 gewährt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.04.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, erneute Behandlung aber Frist LRA bis 30.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Unterschriften der Eigentümer 3 baurechtlichen Nachbargrundstücke sind nicht vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Aus Sicht des Landratsamtes ist das Vorhaben genehmigungsfähig. (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 145 Abs. 1 Satz 2, § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB oder nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Abs. 2 bis 4 ersetzt werden; in den Fällen der § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe von Abs. 2 bis 4 zu ersetzen (Art. 67 Abs. 1 BayBO).

Auf das Schreiben des Landratsamtes mit den entsprechenden rechtlichen Ausführungen, sowie auf die ausführliche Begründung hinsichtlich des Anliegergebrauches in der beigefügten Sitzungsvorlage vom 09.11.2020 wird verwiesen. Aus Sicht des Landratsamtes widerspricht das Vorhaben den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Argumentation der Gemeinde dahingeht, dass ja eben durch die Nichtgestattung der Nutzung der vollen Grundstücksbreite für Stellplätze die baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze tatsächlich nicht anfahrbar sind und folglich daher nicht genutzt werden dürfen. Insofern könnte man daher argumentieren, dass daher die Stellplatzsatzung sehr wohl nicht eingehalten ist, da die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung nicht korrekt nachgewiesen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, bezüglich der Stellplatzanordnung mit der Bauherrin nachzuverhandeln. Seitens des Gremiums wäre ein Kompromiss, z.B. in Form eines gefangenen, dritten Stellplatzes denkbar.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag nicht, da die Stellplätze nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus Anliegergebrauch resultierender Anspruch von einer Grundstückszufahrt überschritten wird. Die baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze können somit aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden, so dass der Stellplatznachweis nicht wie dargestellt erfüllt werden kann.

Ergänzend wird klargestellt, dass die Stellplatzsatzung des Marktes Mering aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses nicht eingehalten ist, da nicht alle baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze so auch tatsächlich nicht anfahrbar sind, da der Markt Mering keine Grundstückszufahrt über die komplette Grundstücksbreite gewährt. Somit ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht korrekt erbracht.

Der Bau- und Planungsausschuss untersagt der Bauherrin die Zufahrt für den 3. Stellplatz, diesbezüglich wird auf die Ausführungen und die Begründung Straßenverkehrsbehörde im Schreiben vom 16.04.2021 verwiesen. Auf das Urteil des bay. VGH vom 01.12.2009 - 8 B 09.1980 in einem ähnlich gelagerten Fall wird ebenfalls verwiesen.

Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Bahnanlage verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Schreiben Anhörung LRA vom 22.03.2021
- Beschlussbuchauszug 09.11.2020
- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2020 wurde das Einvernehmen zum vorgenannten Bauvorhaben einstimmig erteilt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg beteiligt den Markt Mering nun erneut zum Bauvorhaben, da zwischenzeitlich seit dem 01.02.2021 die Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Kraft getreten ist. Das Vorhaben hält die Abstandsflächentiefe zum benachbarten Grundstück, Kornblumenring 1 a mit einem Maß von 2,17 m nach der neuen Berechnung der Abstandsflächen nicht ein.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktion, da erneute Beteiligung, aber Fristsetzung LRA
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die Unterschrift des einzigen, direkten Nachbarn ist erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld II.BA“. Mit Beschluss vom 07.12.2020 wurden zur Errichtung der Rundumverglasung Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Baugrenze und der Nichteinhaltung der Dachform einstimmig erteilt. Die Gestaltung des Vorhabens bleibt unverändert. Lediglich das Abstandsflächenrecht ist seit dem 01.02.2021 mit neuen Anforderungen behaftet. Bei dieser Beurteilung des Bauantrages geht es um die Erteilung einer Abweichung von der Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

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 zur Abweichung von der zum 01.02.2021 in Kraft getretenen Abstandsflächensatzung des Marktes Mering bezüglich der Nichteinbringung der Abstandsfläche über eine Tiefe von 2,17 m zum westlich angrenzenden Grundstück, Kornblumenring 1 a.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Abstandsflächendarstellung
- Beschlussbuchauszug 07.12.2020 mit Eingabepanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses wurde am 11.11.2020 in der Verwaltung eingereicht. Da alle Nachbarunterschriften vorlagen wurde dieser im Verwaltungsweg mit dem 11.12.2020 an das LRA weitergeleitet. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals entsprechend der Geschäftsordnung auf dem Verwaltungsweg erteilt.

Die Bauherren haben bezüglich der neuen Abstandsflächenregelung Austauschpläne eingereicht. Da nach neuem Abstandsflächenrecht die Abstandsflächen nicht mehr zur Gänze auf eigenem Grundstück eingebracht werden können, wird ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 BayBO gestellt. Es bedarf nach Norden einer Abweichung von 36 bis 40 cm, da die Grundstücksgrenze um dieses Maß überschritten wird. Nach altem Abstandsflächenrecht waren die Abstandsflächen vollständig nachgewiesen. Eine Schlechterstellung für den Bauherrn ist aufgrund der rechtlichen Änderung des Abstandsflächenrechtes zu umgehen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Abweichung zu erteilen.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 31.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 31.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften zum Bauvorhaben wurden mit Einreichung des Bauantrages in 2020 nachgewiesen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben ist bereits erteilt.

Die erforderliche Abweichung von den Abstandsflächen zur Nordgrenze hin aufgrund der Änderung des Abstandsflächenrechtes zum 01.02.2021 ist noch zu erteilen.

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 zur Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 63 BayBO bezüglich der Überschreitung der nördlichen Grundstücksgrenze.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan-Abstandsflächen

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

An die bestehende Doppelhaushälfte in der Johann-Lipp-Straße soll ostseitig eine Satteldachgaube mit einer Breite von 4,55 m und einer Dachneigung von 35° angebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	04.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	04.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Der Eigentümer der anderen Doppelhaushälfte, also des nördlich angrenzenden Flurstückes, hat dem Bauvorhaben zugestimmt, ebenso der Nachbar des südlich angrenzenden Gebäudes. Im Westen grenzt an das Baugrundstück ein Anliegerweg mit insgesamt 10 Eigentümern an, diese Unterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“. Dieser regelt in § 5 Absatz 6, dass „die Summe der Länge der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Länge des Dachs“ betragen darf. Im vorliegenden Fall beträgt die maßgebliche Länge des Dachs (bezogen auf die Doppelhaushälfte) 7,20 m, die Gaube dürfte nach dieser Vorschrift somit nur 2,40 breit sein. Beantragt wird sie jedoch mit einer Breite von 4,55 m, wozu der Bauherr eine ausführliche Begründung vorgelegt hat, die der Beschlussvorlage beigelegt wird.

Nach Ansicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus wurden in diesem Plangebiet in der Vergangenheit schon zahlreiche Befreiungen erteilt (z. B. von der Dachgestaltung, der Dachneigung, der Traufhöhe, der Baugrenzen, der Dachfarbe), so dass schon aus diesem Gesichtspunkt ein Befreiung im vorliegenden Fall als vertretbar erscheint. Auch sind in der näheren Umgebung bereits zahlreiche Gauben vorhanden, so dass sich das Vorhaben auch dahingehend einfügt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag sowie eine Befreiung von § 5 Absatz 6 des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gestaltung der Dachaufbauten.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antragschreiben
- amtlicher Lageplan
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

Dem Bau- und Planungsausschuss liegt zu diesem TOP eine Tischvorlage (Schreiben mit Einwänden einer Nachbarin, sowie ein Schreiben von deren Anwältin) vor.

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten das bestehende Einfamilienhaus (1+D) auf dem Grundstück Luitpoldstraße 42 abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Das zweigeschossige Einfamilienhaus ist mit Satteldach (DN 30°) mit einer Firsthöhe von 7,458 Meter und einer Wandhöhe von 5,004 Metern geplant. Die Grundmaße des Gebäudes betragen 10,37 Meter x 8,50 Meter.

Aufgrund des sehr kleinen Grundstückes von 210 m² können die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht eingebracht werden. Daher wurde mit dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	26.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	26.05.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Im Süden grenzt das Grundstück an eine private Zufahrtsfläche für die hinterliegenden Häuser. Im Westen und Norden sind zwei weitere baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden, im Osten liegt das Grundstück nur an der öffentlichen Verkehrsfläche an. Es liegt nur die Unterschrift der Eigentümerin des westlich angrenzenden Grundstückes vor, die anderen Unterschriften sind nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich problemlos in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert. Die beiden nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden in Form eines offenen Stellplatzes im Südosten und eines weiteren Stellplatzes in einem Carport nördlich des Einfamilienhauses nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Wie erwähnt, können die Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung nicht eingehalten werden. Die Bauherrn sind schon seit geraumer Zeit in Planung des Vorhabens und stehen schon seit längerem diesbezüglich in Kontakt mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Landratsamtes. Diese hatte den Bauherrn empfohlen, mit der Baueingabe zu warten, bis die neuen Abstandsflächenregelungen der BayBO in Kraft getreten sind. Nach der neuen BayBO-Regelung hätte der Neubau an drei Seiten mit 0,4H die Abstandsflächen eingehalten, nur nach Westen hin hätte der Mindestabstand von 3,0 Metern nicht eingehalten werden können. Das Gebäude ist nach Westen mit einem Grenzabstand von 2,50 Meter geplant. Dies stellt im Vergleich zum Bestand, der sich derzeit mit einem Abstand von ca. 0,8-0,9 Meter an der westlichen Grenze befindet, aber eine deutliche Verbesserung dar.

Das Landratsamt hatte ursprünglich eine Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen in Aussicht gestellt, da die betroffene Nachbarin sich schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt hatte.

Durch das Inkrafttreten der gemeindlichen Abstandsflächensatzung können nun neben der westlichen Abstandsfläche auch die Abstandsflächen im Norden und Süden nicht mehr vollständig auf dem eigenen Grundstück eingebracht werden. Im Süden überschreitet die Abstandsfläche um ca. 2,00 Meter die Grundstücksgrenze. Im Eingabeplan ist hier zwar eine Straßenmitte dargestellt, die Abstandsflächen können hier allerdings nicht bis zur Straßenmitte eingebracht werden, da es sich um eine private Zuwegung und nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Im Norden überschreitet die Abstandsfläche die Grundstücksgrenze um ca. 0,70 Meter (Anwendung H2). Die Überschreitung im Westen wurde vom Planer überhaupt nicht zeichnerisch dargestellt oder schriftlich angegeben (dieser wurde aufgefordert, die entsprechenden Angaben noch nachzureichen). Nach Einschätzung der Verwaltung dürfte hier grundsätzlich eine Überschreitung von ca. 1,90 Meter bestehen, da hier das H2-Prinzip angewendet wird, beträgt die Überschreitung 0,5 Meter.

Für eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung spricht hier sicherlich, dass das Vorhaben bereits seit längerer Zeit mit dem Landratsamt vorbesprochen war und dass es die Grundstücksgröße es hier nahezu unmöglich macht, ein Einfamilienhaus aufzuplanen, dass die Abstandsflächen vollständig einhält. Dazu kommt, dass in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstückes viele sehr kleine Grundstücke vorhanden sind, die bereits alle mit dem Altbestand augenscheinlich sogar die Mindestabstandsfläche von 3 Metern teilweise nicht einhalten. Zudem handelt es sich hier um einen Ersatzbau für das bestehende Einfamilienhaus.

Es wird allerdings auch der Vollständigkeit halber erwähnt, dass bei den beiden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.03.2021 bislang erteilten Befreiungen - Errichtung eines Reihenmittel- und eines Reiheneckhauses mit Garagen und Stellplätzen, Adalbert-Stifter-Ring 17 (Vorl.-Nr. 2021/4129) und Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte, Schloßmühlstraße 7 b (Vorl.-Nr. 2018/2518-01) ein etwas anderer Sachverhalt vorliegt. Zwar waren diese Vorhaben ebenfalls bereits vor Erlass der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in Planung, allerdings hätten die beiden Vorhaben Ad.-Stifter-Ring 17 und Schloßmühlstraße 7 b die Abstandsflächen nach den alten gesetzlichen Vorgaben der BayBO 2019 eingehalten, nur eben nicht nach der neuen gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Dieses Bauvorhaben hätte jedoch bereits die Abstandsflächen der BayBO 2019 auf allen Seiten, bzw. unter Anwendung des sogenannten Schmalseitenprivilegs (H2) zumindest auf 2 Seiten nicht einhalten können. Daher wurde hier auch vom Landratsamt empfohlen, auf die neue 0,4H-Regelung der BayBO 2021 zu warten, da somit nur noch auf der Westseite anstatt auf mindestens einer weiteren Seite eine Abstandsflächenabweichung oder Abstandsflächenübernahme notwendig gewesen wäre.

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, 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 gemäß Art. 63 BayBO im Genehmigungsverfahren, wie in den Bauantragsunterlagen dargestellt (Abstandsfläche Nord ca. 0,7 Meter; Abstandsfläche West ca. 0,5 Meter, Abstandsfläche Süd ca. 2,0 Meter) zu.

Abstimmungsergebnis:

10:3

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung
- Luftbild

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beabsichtigt eine Überdachung vor den bestehenden Garagen und Werkstatt aus einer Glas-/Stahlkonstruktion (Dach) und einer Holz- Blechkonstruktion (Ständer), mit einer Fläche von 57,81 m² anzubringen. Die Überdachung ist aufgrund Ihrer Fläche genehmigungspflichtig. An der Gebäudeseite schließt das Dach in einer Höhe von 4,05 m an. Straßenseitig weist das Dach eine Höhe von 3,10 m auf. Die Abstandsflächen dürfen in diesem Fall bis zur Straßenmitte nachgewiesen werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen für das nördlich angrenzende Flurstück 30/4 vor. Das östlich angrenzende Grundstück ist durch das Bauvorhaben nicht berührt, da die Vorplatzüberdachung nach Osten ausgerichtet ist. Die Unterschrift wurde nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich, in einem Gebiet ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Verkehrsrechtlichen Belange werden nicht beeinträchtigt, da die Überdachung nicht im Einmündungsbereich Kirchstraße/Eckenerstraße liegt. Das Vorhaben fügt sich 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 nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Einfamilienhaus soll mit zwei Stellplätzen auf dem neu vermessenen Grundstück errichtet werden. Die Zufahrt ist durch den Zuschnitt des Grundstückes gesichert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	29.03.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.05.2021
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen teilweise vor. Es wurde vermerkt, dass einige Nachbarn nicht angetroffen wurden. Die Eigentümer der nördlich, südlich und südöstlich angrenzenden Flurstücke haben dem Vorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Östlich der Schloßmühlstraße“. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes sind eingehalten. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Dem Bauvorhaben liegt ein rechtsverbindlicher Antrag auf Vorbescheid vom 11.02.2020 zu Grunde. Hinsichtlich der Firsthöhe von 8,25 Meter (Vorbescheid 9,00 Meter), der Wandhöhe von 6,18 Meter (Vorbescheid 6,25 Meter) und der Grundfläche von 8,87 x 8,87 Metern (Vorbescheid 8,00 x 11,25 Meter) fällt das Vorhaben nun insgesamt sogar kleiner aus, als im Antrag auf Vorbescheid dargestellt. Zum Antrag auf Vorbescheid hatte der Bau- und Umweltausschuss am 04.11.2019 das gemeindliche Einvernehmen und eine Ausnahme von der damaligen Veränderungssperre erteilt, da das Vorhaben dem zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht entgegen stand. Allerdings stellte der damalige MGR Becker den Geschäftsordnungsantrag, dass der künftige Bauantrag entgegen der Geschäftsordnung des Marktes Mering dem Gremium erneut vorgelegt werden soll. Der Beschlussbuchauszug (Vorlage Nr. 2019/3094) ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Die erforderlichen Stellplätze sind durch 2 offene Stellplätze auf dem Baugrundstück dargestellt. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Die Abstandsflächen sind im Bauantrag nach der Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 berechnet. Die Satzung des Bebauungsplanes regelt den Nachweis von Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung (§ 3 Abs. 2 B´plan). Der Bezug auf den Art. 6 BayBO im Bebauungsplan ist dem Nachweis der Abstandsflächen zugrunde zu legen. Das heißt, die Abstandsflächen sind mit 0,4 H gemäß der aktuellen Fassung des Art. 6 BayBO zu berechnen. Im Bauantrag erfolgte die Berechnung nach den Vorgaben der Satzung des Marktes Mering mit 0,7 H und Anwendung von H/2 nach dem 16-m-Privileg. Unter Berücksichtigung der Satzung des Marktes Mering errechnen sich im Grunde tiefere Abstandsflächen als nach der Anwendung des Art. 6 BayBO. Demnach sind die Abstandsflächen als nachgewiesen zu betrachten.

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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Östlich der Schloßmühlstraße“ nicht widerspricht.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gez. Lageplan
- Eingabeplan Bauantrag
- Abstandsflächenplan
- Beschlussbuchauszug 2019/3094 vom 04.11.2019
- Plan Vorbescheid

**TOP 18 Bauantrag: Glasüberdachung eines Teiles der Dachterrasse, Seitliche Verglasung West: Schiebe-Dreh-Anlage, Seitliche Verglasung Süd aus Schiebeelementen an der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 17 im Dachgeschoss MFH 2, Sportanger 25
Vorlage: 2021/4216**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragstellerin möchte die Öffnung der überdachten, zurückversetzten Dachterrasse ihrer Wohnung im Mehrfamilienhaus Sportanger 25 mit Glasschiebeelementen verglasen lassen. Im baurechtlichen Sinne entsteht durch die Maßnahme eine Wohnraumerweiterung, da die Fläche nun mit in die Geschossflächenberechnung hinzuzuziehen ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.04.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.06.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt insgesamt drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Bei einem Nachbargrundstück liegen die Unterschriften vollständig, bei den beiden weiteren Grundstücke teilweise vor. Insgesamt wurden die Nachbarunterschriften somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Wie erwähnt, ist die Maßnahme baurechtlich als Wohnraumerweiterung zu sehen, was wiederum ein Baugenehmigungsverfahren notwendig macht. Die gesamte Dachgeschossfläche vergrößert sich laut Planung um 11,36 m² (290,66 m² zu 302,03 m²).

Der Bebauungsplan sieht für den teilräumlichen Geltungsbereich „WA 6“ eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Hier ergibt sich die Problematik, dass die GFZ durch das Gebäude bereits bei Errichtung vollständig ausgereizt war (0,80). Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 07.09.2020 zu der gleichen Maßnahme in Wohnung Nr. 19 einstimmig das Einvernehmen zu einer Befreiung von der GFZ (mit dieser Maßnahme bei 0,81) erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug (2020/3716) ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Das Landratsamt hat am 15.12.2020 eine Genehmigung erteilt.

Durch die neue Maßnahme in Wohnung 17 ergibt sich nun eine geringfügige Überschreitung der GFZ von 0,02 (GFZ gesamt 0,82). Im Bauantrag wird eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Der Antrag mit der entsprechenden Begründung ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Überschreitung (0,02) als geringfügig anzusehen und ist damit nicht als Grundzug der Planung zu bewerten ist. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, der Charakter des Wohngebietes wird durch die Maßnahme nicht verändert. Auch nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt bislang 62,97 m². Hier wurde die Fläche der Dachterrasse wie üblich bereits mit 25 % auf die Wohnfläche mitangerechnet.

Nach der Maßnahme beträgt bei 100%iger Anrechnung der Fläche die Wohnfläche insgesamt 74,34 m². Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind bei Wohnungen zwischen 50 und 80 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit erhöht sich der Stellplatzbedarf durch die Maßnahme nicht. Insgesamt wurde für den Bedarf von 54 Stellplätzen für alle drei Mehrfamilienhäuser auch 54 Stellplätze nachgewiesen.

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 und erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ bezüglich der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 (Teilbereich WA 6) um 0,02.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Antrag auf Befreiung mit Begründung
- Beschlussbuchauszug Vergleichsfall Whg. 19 vom 07.09.2020

**TOP 19 Bauantrag: Glasüberdachung eines Teiles der Dachterrasse, Seitliche Verglasung West: Schiebe-Dreh-Anlage, Seitliche Verglasung Süd aus Schiebeelementen an der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 28 im Dachgeschoss MFH 3, Bgm.-Sedlmeir-Straße 6
Vorlage: 2021/4218**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragstellerin möchte die Öffnung der überdachten, zurückversetzten Dachterrasse ihrer Wohnung im Mehrfamilienhaus Bgm.-Sedlmeir-Straße 6 mit Glasschiebeelementen verglasen lassen. Im baurechtlichen Sinne entsteht durch die Maßnahme eine Wohnraumerweiterung, da die Fläche nun mit in die Geschossflächenberechnung hinzuzuziehen ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.04.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.06.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	10.05.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt insgesamt 3 baurechtliche Nachbargrundstücke. Von jedem Nachbargrundstück hat ein Teileigentümer unterzeichnet. Da die Unterschriften der weiteren Teileigentümer nicht vorliegen, sind die Unterschriften im baurechtlichen Sinne nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Wie erwähnt, ist die Maßnahme baurechtlich als Wohnraumerweiterung zu sehen, was wiederum ein Baugenehmigungsverfahren notwendig macht. Die gesamte Dachgeschossfläche vergrößert sich laut Planung um 11,36 m² (263,82 m² zu 275,18 m²).

Der Bebauungsplan sieht für den teilräumlichen Geltungsbereich „WA 6“ eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Hier ergibt sich die Problematik, dass die GFZ durch das Gebäude bereits bei Errichtung vollständig ausgereizt war (0,80). Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 07.09.2020 zu der gleichen Maßnahme in Wohnung Nr. 19 im Mehrfamilienhaus Sportanger 25 einstimmig das Einvernehmen zu einer Befreiung von der GFZ (mit dieser Maßnahme bei 0,81) erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug (2020/3716) ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Das Landratsamt hat am 15.12.2020 eine Genehmigung erteilt.

Durch die neue Maßnahme in Wohnung 28 auf Mehrfamilienhaus 3 - Bgm-Sedlmeir-Straße 6 ergibt sich nun eine geringfügige Überschreitung der GFZ von 0,02 (GFZ gesamt 0,82). Im Bauantrag wird eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Der Antrag mit der entsprechenden Begründung ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Überschreitung (0,02) als geringfügig anzusehen und ist damit nicht als Grundzug der Planung zu bewerten ist. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, der Charakter des Wohngebietes wird durch die Maßnahme nicht verändert. Auch nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt bislang 64,07 m². Hier wurde die Fläche der Dachter-

rasse wie üblich bereits mit 25 % auf die Wohnfläche mitangerechnet. Nach der Maßnahme beträgt bei 100%iger Anrechnung der Fläche die Wohnfläche insgesamt 75,43 m². Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind bei Wohnungen zwischen 50 und 80 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit erhöht sich der Stellplatzbedarf durch die Maßnahme nicht. Insgesamt wurde für den Bedarf von 54 Stellplätzen für alle drei Mehrfamilienhäuser auch 54 Stellplätze nachgewiesen.

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 und erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ bezüglich der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 (Teilbereich WA 6) um 0,02.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Antrag auf Befreiung mit Begründung

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren, 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 01.03.2021 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren:

1. Erstellen einer Gewerbehalle mit Garage, Otto-Hahn-Bogen 3
2. Neubau einer gewerblichen Lager- und Logistikhalle, Bertha-Benz-Straße 2
3. Herstellung eines Garagenanbaues und Herstellung einer Betonmauer, Leonhardsstraße 49
4. Dachgeschossausbau für weitere zwei Wohnungen, sowie Neubau eines Carport, Karlstraße 12
5. Nutzungsänderung: Umbau von Wohnungen zu Büroräumen im Bauhof Mering, Friedenastraße 18
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und zwei Stellplätzen, Am Alten Sportplatz 25

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

1. Errichtung eines unbefestigten Lagerplatzes für Anhänger, Container, Bauholz, Schloßmühlstraße (1)
2. Neubau einer Doppelhaushälfte - Haus 1, nahe Flößerstraße
3. Neubau einer Doppelhaushälfte - Haus 2, nahe Flößerstraße

TOP 21 Antrag der Kindergartenleitung "Haus der kleinen Freunde - Farbkleckse" für eine Beschattungsmöglichkeit an der Ostseite des Gebäudes
Vorlage: 2021/4163

Sachverhalt:

2018 wurde ein Antrag zur Beschattung der Ostseite des Gebäudes „Kindergarten Farbkleckse“ einstimmig abgelehnt.

Erneut stellte nun die Kindergartenleitung den Antrag zur Anbringung einer Beschattungsvorrichtung an der Ostseite, mit der Begründung, den betroffenen Gartenbereich, im Sommer während des Vormittags - auch an sehr heißen Sommertagen - mit Krippenkindern nutzen zu können.

Bereits 2017 wurde die Westseite mit 2 Sonnensegeln der Fa. Kugelmann ausgestattet. Um ein einheitliches, äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes zu erhalten, hat die Verwaltung aufgrund des Antrages von 2018 daraufhin ebenfalls ein Angebot von der Fa. Kugelmann angefordert. Die Kosten wurden 2018 mit 25.000,-- € , einschl. Fracht, Montage und Errichtung der Fundamente, beziffert.

Derzeit liegen noch keine weiteren Angebote vor, wobei von einer Preissteigerung von mindestens ca. 5 - 10 % / Jahr ausgegangen werden kann.

Derzeitig muss mit einer Gesamtkostensumme von ca. 35.000,-- € gerechnet werden, einschließlich der Herstellung der elektrischen Anschlüsse (Windsensor, Funkantrieb usw.) und der Geländewiederherstellung durch den gemeindlichen Bauhof.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Vermögenshaushalt 2021 wurden keine Mittel veranschlagt, bzw. vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Einholung dreier Vergleichsangebote und beauftragt die Verwaltung, das wirtschaftlichste Angebot abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antrag der Kindergartenleitung,
- Fotomontage der Sonnensegel

Der Antrag wurde im Vorfeld der Sitzung vom Antragsteller zurückgezogen, der Tagesordnungspunkt wurde daher von der Tagesordnung abgesetzt.

Sachverhalt:

Ein Meringer Bürger beantragt gegenüber seiner Garagenausfahrt eine Grenzmarkierung in der Jahnstraße. Aus seiner Sicht wird es ihm nur durch eine Grenzmarkierung ermöglicht, die Garage zu befahren oder zu verlassen. Die Garage ist zugehörig dem Anwesen Sachsengässchen 3.

Durch die grundlegend konträren Standpunkte von Antragsteller und Gegenseite sowie durch die abzuwägenden Inhalte des beigelegten Urteils und der früheren Befreiung des Stauraums durch den Markt scheint es geraten, es für heute bei der vor Ort Besichtigung zu belassen, um dann in der Sitzung im Mai abschließend zu entscheiden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bei einem Termin vor Ort mit dem Antragsteller und dem Sachbearbeiter der Straßenverkehrsbehörde wurde schnell klar, dass zwischen dem Antragsteller und einigen später in Erscheinung getretenen Nachbarn, grundlegend unterschiedliche Meinungen zur Notwendigkeit der beantragten Grenzmarkierung bestehen.

Da sowohl der Antragsteller als auch die Gegenseite sehr ausführlich ihre Standpunkte schriftlich übermittelt haben, wäre es der Sache abträglich, die Inhalte nur sinngemäß und gerafft wiederzugeben.

Daher sind im Anhang sowohl der eigentliche Antrag als auch die Standpunkte der Gegenseite ungekürzt beigelegt und als wesentlicher Bestandteil des Sachverhaltes anzusehen.

In einem Beschluss des früheren Marktbauausschusses aus 1998 (im Anhang) wurde im Übrigen auf den erforderlichen Stauraum von 3 m verzichtet.

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsbehörde zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat wie folgt Stellung genommen:

Ich habe beide Stellungnahmen der Beteiligten gelesen und mir ein Bild vor Ort gemacht. Grundsätzlich entzieht es sich meinem Verständnis und da bin ich ohne die damalige Rechtslage zu kennen (Bebauungsplan), Nahe an der Gegendarstellung der Nachbarn. Eine derartige Positionierung einer Garagenzufahrt bzw. -ausfahrt, noch dazu in einer doch begrenzten, engen Straße entzieht sich meinem Verständnis. Ob und wie hier die Gemeinde entscheidet bleibt selbstredend dieser überlassen. Bei der Ortseinsicht wurde gleichfalls festgestellt, dass ein Zaunpfosten, dieser ist auf denen beigelegten Lichtbildern erkennbar, die Fahrbewegung weiter einschränkt. Ein weiterer negativer Aspekt ist der schmale Grünstreifen, vor der unmittelbar gegenüber befindlichen Betonmauer. Ein gewöhnlicher Fahrzeugführer wird sich nicht mit den rechten Reifen auf diesen Grünstreifen stellen, was den Bewegungsraum und die Fahrbahn weiter einschränkt. Ob hier eine bauliche Veränderung vorgenommen werden kann, zumindest diesen Grünstreifen zu befestigen um das Parken hier zu erleichtern bzw. auch gesetzlich vorzuschreiben, müsste durch den Marktgemeinderat entschieden werden. Ob hierzu Grunderwerb notwendig ist, entzieht sich meiner Kenntnis. Ein weiterer Aspekt, auch im Hinblick auf das vom Gegendarsteller beigelegte Urteil des BVerwG vom 24.01.2019, 3C7.17 - bauliche Maßnahmen sind dem Grundstückseigentümer zur besseren Befahrbarkeit zuzumuten, was nebenbei bemerkt auch für die Situation im Troppauer Weg anwendbar gewesen wäre.

Das vorgenannte Urteil, begründet ausführlich den Begriff enge bzw. schmale Fahrbahn, die verkehrlichen Vorgaben und Maßnahmen, die dem Grundstückseigentümer auferlegt werden dürfen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

-/-

Abstimmungsergebnis:

-/-

Anlage/n:

- Antragsschreiben
- Fotos der Situation vor Ort
- Schreiben der Gegenseite
- Befreiung des Stauraums aus 1998
- Urteil des BVerwG aus 2019

Sachverhalt:

Bei einer Besichtigung vor Ort am 15.03.2021 hatten die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses die Gelegenheit, sich ein praktisches Bild zu machen, ob in der Kanalstraße der Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe als zielführend betrachtet werden kann oder nicht.

Von Seiten der Verwaltung wird nunmehr beantragt, den Fußgängerüberweg durch eine Querungshilfe zu ersetzen.

Die Querungshilfe hat hierbei eine Tiefe von ca. 1,60 m. Dieses Maß ist der geringen Fahrbahnbreite geschuldet und reicht nicht aus, um auch Fahrräder vollständig mit auf die Querungshilfe zu stellen. Die Querungshilfe würde so positioniert, dass zumindest kleinere Lkw von der Schulstraße nach rechts in die Kanalstraße einbiegen können. Für größere, hier aber kaum zu erwartende Lkw, wird die Schleppkurve nicht ausreichen, um selbigen Abbiegevorgang durchführen zu können.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat hierzu bereits vor dem 15.03.2021 eine Einschätzung abgegeben und unterstützt dabei den Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe.

Von polizeilicher Seite wurde sehr deutlich gemacht, dass dies eine Verbesserung und keinesfalls eine Verschlechterung der Schulwegsicherheit mit sich bringen würde. Der generelle Aspekt der sog. Scheinsicherheit von Fußgängerüberwegen hat bereits in anderen Städten zum Abbau vieler Fußgängerüberwege geführt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: ca. 5.000 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Brunner ist zum Zeitpunkt der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

Beschluss:

Der aktuell in der Kanalstraße unterhalb der Einmündung Paarangerweg und Schulweg bestehende Fußgängerüberweg wird entfernt und durch eine Querungshilfe mit einer Tiefe von ca. 1,6 m ersetzt.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

11:1

Anlage/n:

- 1 Beschilderungsplan

TOP 24 Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße: Änderung der beschlossenen Parkregelung
Vorlage: 2021/4215

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 15.02.2021 wurde vom Bau- und Planungsausschuss Folgendes beschlossen:

Sämtliche Seitenstreifen in der Lechstraße, der Holzgartenstraße und Flößerstraße werden in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr nur noch für die Dauer von 3 Stunden zum Parken freigegeben.

Der Beschilderungsplan Lech-, Flößer- und Holzgartenstraße wurde in der Sitzung vom 15.03.2021 erneut im Gremium diskutiert und Einigkeit erzielt, 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.

Der neue Beschilderungsvorschlag sieht nunmehr für die Flößerstraße im Bereich der Seitenstreifen ein Parken nur für Pkw vor.

Hiermit soll dem Bedürfnis anliegender Firmen und Anwohner Rechnung getragen werden, damit diese für ihre Angestellten, Kunden und Besucher zeitlich unbegrenzte Parkplätze für Pkw vorfinden.

Im Bereich der Seitenstreifen an der Holzgartenstraße und Lechstraße soll werktags das Parken für alle Verkehrsarten im Zeitraum von 8-18 Uhr erlaubt sein.

Tagsüber können so immer wieder frei werdende Parkplätze für alle Verkehrsarten angeboten werden. Nach 18.00 Uhr können zugleich aber auch Lkw und/oder deren Anhänger über Nacht abgestellt werden. Dies wiederum trägt der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet Rechnung und erkennt die Notwendigkeit an, dort auch für den Last- und Güterverkehr entsprechende Plätze anzubieten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat keine Einwände.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: Material und Arbeitszeit (diese abhängig nach Situation, ob weicher oder fester Untergrund): ca. 3.500 €

Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

In der Flößerstraße wird im Bereich der Seitenstreifen das Parken nur für Pkw gestattet.

Im Bereich Lech- sowie Holzgartenstraße wird im Bereich der Seitenstreifen das Parken für alle Fahrzeugarten werktags von 8-18 Uhr für bis zu 3 Stunden gestattet.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen, den ursprünglichen Beschluss vom 15.02.2021 nicht umzusetzen und stattdessen diesen Beschluss in eine verkehrsrechtliche Anordnung zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- 1 Beschilderungsplan

Sachverhalt:

Eine Reihe von Anwohnern des Troppauer Wegs beantragen für selbige Straße auf nahezu der gesamten Länge ein Parkverbot.

Entweder als Verkehrszeichen 283 mit Zusatzzeichen 1052-37 (Haltverbot auch auf dem Seitenstreifen) oder als Grenzmarkierung (Z. 299) auf der Fahrbahn.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da der Antrag (im Anhang) alle wesentlichen Punkte aus Sicht der Antragsteller enthält, sowie zugehörige Pläne beinhaltet, sieht es die Verwaltung als zielführend an, den Antragstext nicht zusammenzufassen, sondern ungekürzt für sich sprechen zu lassen.

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich herrscht im Troppauer Weg in 86415 Mering nicht mehr oder weniger Parkdruck wie in anderen Quartiersbereichen. Allerdings darf hier angemerkt werden, dass die planerische und dann bauliche Umsetzung die vorhandenen Probleme unterstützt. Beim Troppauer Weg handelt sich um eine reine Quartierstraße mit überwiegender Aufenthaltsfunktion die von den Anwohnern bzw. deren Besuchern befahren und für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Der Troppauer Weg ist in eine Zone 30 eingebunden, was ein Parken innerhalb, der in § 12 StVO genannten Möglichkeiten erlaubt. Bereits hier wird deutlich, dass es für einen normalen Verkehrsteilnehmer nicht möglich ist, einen Gehweg von einem befestigten Seitenstreifen zu unterscheiden, wenn eine Abtrennung der Fahrbahn zum vermeintlichen „Gehweg“, mittels Niederbord und hier in einer Höhe von ca. zwei bis vier Zentimetern ausgeführt, vorhanden ist.

Der vom Beschwerdeführer genannte dringende Apell bzgl. der nicht vorhandenen Rettungszufahrt, direkt an sein Grundstück, kann menschlich nachvollzogen werden, allerdings darf ich hier zu bedenken geben, dass auch auf den Lichtbildern erkennbar ist, dass der RTW auf dem Troppauer Weg, unmittelbar vor der Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers hält bzw. für die Dauer der Behandlung dort geparkt ist und eine Durchfahrt auf dem Troppauer Weg nicht ermöglicht. Der Weg vom Troppauer Weg zum Grundstück des Beschwerdeführers wird mit einer Entfernung von ca. 30 Metern geschätzt, hier sind weder ein Zeitverlust noch Transportprobleme anzuführen.

Problematischer sehe ich die genannte Feuerwehranfahrt. Hier darf ich Sie bitten, mit dem Kommandanten der FFW Mering Kontakt bzgl. einer Befahrung, zu den Zeiten mit dem größten Parkdruck, aufzunehmen. Eine Rettungszufahrt in den Troppauer Weg muss zwingend gewährleistet sein und zwar aus beiden Richtungen

Ein polizeilicher Vorschlag bzgl. der Gesamtsituation Troppauer Weg ist, diesen mittels VZ 325.1 und VZ 325.2 innerhalb der Zone 30, verkehrsberuhigt zu gestalten.

Eine Umsetzung wäre rechtlich möglich, da hier ein nahezu niveaugleicher Ausbau vorhanden ist und mit markierten Parkflächen auch die Problematik des ruhenden Verkehrs gelöst wäre. Die möglichen Parkflächen müssten vor Ort geprüft und festgelegt werden, was aber schlussendlich dazu führt, dass ein sehr erheblicher Teil der Flächen für den ruhenden Verkehr entfallen würde. Allerdings wäre eine aktive Senkung der Fahrgeschwindigkeit, mittels versetzter Parkflächen möglich, auch wäre eine entsprechende Gestaltung des Zufahrtsbereiches (Torwirkung) möglich. Nachteilig wäre, der Parkdruck in den umliegenden Straßen

würde zunehmen.

Ergänzend möchte die Straßenverkehrsbehörde auf die Grenzmarkierung gegenüber der Hs.Nr 10a hinweisen. Diese wurde als Umsetzung eines Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtes angeordnet. Die Straßenverkehrsbehörde weist deutlich darauf hin, dass sich das Urteil auf einen reinen Einzelfall bezieht und damit nicht zugleich ein generelles Haltverbot für den gesamten Troppauer Weg von Seiten des Gerichtes festgestellt wurde. Diese fehlerhafte Annahme wird fälschlicherweise im Umfeld der dieser Straße verbreitet und führt zu Irritationen im Umgang mit dem Problem.

Weiterhin ist klar darzustellen, dass zwar sechs Anwohner den Antrag mit Ihrer Unterschrift unterstützen. In einem gesonderten Fall wurde aber von einer Gegenseite der Verwaltung mitgeteilt, dass man hoffe, dass kein Antrag vorläge, in der gesamten Straße Haltverbotschilder aufzustellen.

Auch die im Zusammenhang mit der Grenzmarkierung Troppauer Weg 10a vielfach geführten Gespräche zwischen dem Sachbearbeiter der Straßenverkehrsbehörde und anderen, nicht öffentlich in Erscheinung getretenen Anwohner lässt keinen Zweifel darüber, dass weitergehende Regelungen in Form von Parkverboten, die gleichzeitig die Plätze für Besucher und andere Nutzer einschränken, nicht alle, sondern nur ein Teil der Anwohner unterstützen. Ob allerdings eine Mehrheit hinter diesem Antrag steht oder doch dagegen ist, lässt sich nicht seriös benennen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 Ja, Beschilderung ca. 175 € pro Verkehrszeichen incl. Montage auf festem Grund.

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Vor einer abschließenden Entscheidung wird eine Besichtigung vor Ort in der nächsten Sitzung vorangestellt.

Wie von der Polizei vorgeschlagen wird angestrebt, mit der Feuerwehr eine Befahrung durchzuführen. Wenn diese Fahrt zum Ergebnis hat, dass eine Rettungszufahrt nicht gewährleistet werden kann, wird ein Beschlussvorschlag erarbeitet, der zum Ziel hat, im Troppauer Weg genau diese Rettungszufahrt künftig zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antragsschreiben mit Lageplänen
- Fotos der Situation vor Ort
- Nachgereichtes Schreiben zum Antrag mit Bebilderung
- Urteil des BVerwG aus dem Jahr 2019 zum Thema „schmale Fahrbahn“

TOP 26 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

TOP 26.1 Bekanntgabe zur Anfrage 1 durch MGR Lutz vom 15.03.2021 "Bauausführung Erweiterungsbau Bauhof"
Vorlage: 2021/4199

Sachverhalt:

MGR Lutz berichtete von Missständen bei der Bauausführung am Erweiterungsbau des gemeindlichen Bauhofes. Ein Sachstandsbericht hierzu wird im nichtöffentlichen Teil in der Marktgemeinderatssitzung am 29.04.2021 vorgelegt.

TOP 26.2 Baumrückschnitt Kreuzung Lechstraße / Augsburgener Straße
Vorlage: 2020/4015-01

Sachverhalt:

Die örtliche Straßenverkehrsbehörde informiert:

Der Baum im Einmündungsbereich der Augsburgener Straße und Lechstraße (FINr. 2991/1), dessen Rückschnitt in der Sitzung vom 07.12.2020 von Herrn **MGR Ludwig** angeregt wurde, wurde mittlerweile ausreichend zurückgeschnitten.

Anlage/n:

- Foto des Beschnitts

TOP 27 Bekanntgaben

Sachverhalt:

keine Bekanntgaben

TOP 28 Anfragen

TOP 28.1 Anfrage 1 durch MGR Heigl: Beleuchtung von Unterführungen in Mering
Vorlage: 2021/4245

Sachverhalt:

MGR Heigl erkundigt sich nach der Beleuchtungssituation der Unterführungen im Ortsgebiet. **Bauhofsleiter Hirner** teilt mit, dass alle Unterführungen in der Nacht ausreichend beleuchtet sind.