



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

---

**Sitzungstermin:** Montag, 06.12.2021  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:32 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Schriftführer:** Sebastian Seyßler

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Mayer, Florian A.

#### Mitglieder

Brunner, Karl-Heinz  
Fleig, Michael  
Heigl, Stefan  
Hummel, Stefan  
Kuhnert, Paul  
Listl, Tobias  
Ludwig, Peter  
Lutz, Erich  
Resch, Georg  
Schamberger, Martina  
Schiele, Thomas  
Singer-Prochazka, Irmgard

#### Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin  
Seyßler, Sebastian

#### Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

**Abwesende:****Verwaltungsmitarbeiter**

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Sedlmeir, Richard

Abwesend

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung  
Vorlage: 2021/4665
4. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Tiefgarage, Zugspitzstraße 7 und 9  
Vorlage: 2017/1516-05
5. Bauantrag: Anbau, Umbau und Sanierung eines Metzgereibetriebes mit Schaffung neuer Wohnungen, Münchener Straße 2 + 4  
Vorlage: 2021/4316-01
6. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kirchstraße 10 + 12 b  
Vorlage: 2021/4548-02
7. Bauantrag: Umbau einer Terrasse zu einem kalten Wintergarten, sowie Änderung des bestehenden Flachdaches in ein Pultdach mit Dachbegrünung, Rumfordstraße 18 a - hier: Ergänzende Stellungnahme zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens  
Vorlage: 2021/4378-01
8. Bauantrag: Nutzungsänderung im Erdgeschoss, Erweiterung des Nagelstudios und Einbau von Büroeinheiten, Umbau des Zwischenbaues zu einer Tierarztpraxis, Bahnhofstr. 5  
Vorlage: 2021/4691
9. Bauantrag - Nutzungsänderung: Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Restaurant, Münchener Straße 16  
Vorlage: 2021/4682
10. Bauantrag: Nutzungsänderungen in Wohnungen, Dachausbau und Anbau eines Einfamilienhauses, Augsburgener Straße 26  
Vorlage: 2021/4698
11. Bauantrag: Sanierung des Umkleidetrakts und der Geräteräume der Amberieu-Sporthalle, Amberieustraße 7  
Vorlage: 2021/4679
12. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte, Teilumbau eines bestehenden Wohnhauses, sowie Neuerrichtung einer Einzelgarage und Carport, An der Leite 4 (a)  
Vorlage: 2021/4681
13. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Von-Kleist-Str. 21  
Vorlage: 2021/4685

14. Bauantrag: Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen, Parsevalstraße 9  
Vorlage: 2021/4675
15. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden.  
Vorlage: 2021/4700
16. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 16.1. Zur Anfrage 1 durch MGR Lutz bzgl. Bushaltestellen in der Tratteilstraße und in der Amberieustraße  
Vorlage: 2021/4659-01
- 16.2. Zur Anfrage 2 durch MGR Lutz bzgl. Parkkontrollen in der Tratteilstraße  
Vorlage: 1/4659-01-01
- 16.3. Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR Schiele vom 08.11.2021: Sachstand Einbeziehungssatzung Rosengasse  
Vorlage: 2021/4661-01
- 16.4. Zur Anfrage 4 durch MGRin Singer-Prochazka bzgl. der Parksituation im Bereich des Meringer Schlosses, Bouttevillestraße  
Vorlage: 2021/4662-01
17. Bekanntgaben
18. Anfragen

## Protokoll:

---

### TOP 1 Eröffnung der Sitzung

---

#### Sachverhalt:

**Erster Bürgermeister Mayer** begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und eröffnet die 18. Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung form- und fristgerecht erhalten.

---

### TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2021

---

#### Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen/nichtöffentlichen Niederschrift der 17. Bau- und Planungsausschusssitzung vom 08.11.2021.

#### Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 08.11.2021 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis:

13:0

---

### TOP 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung Vorlage: 2021/4665

---

#### Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss gibt folgenden Beschluss aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 08.11.2021 bekannt:

#### **TOP 1 - Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Marktplatzes: Auswahl des Planungsbüros zur Verfahrensbetreuung**

#### Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Schwaben das Büro Dragomir mit der Verfahrensbetreuung zur Umgestaltung des Verkehrsraumes im Bereich Marktplatz auf Grundlage des Angebots vom 10.08.2021.

#### **TOP 2 - Errichtung einer Urnenstelenanlage im „Alten“ Friedhof in Mering**

#### Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Auftragsvergabe zur Errichtung einer Urnenstelenanlage mit 2 x 10 Nischen an den günstigsten Anbieter, die Fa. Weiher GmbH in 79111 Freiburg.

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben - Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Zugspitzstraße 7 wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach im Bau- und Umweltausschuss, im Marktgemeinderat und im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Der bislang letzte Bauantrag diesbezüglich wurde in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 13.09.2021 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde einstimmig nicht erteilt, da aus Sicht des Gremiums die Stellplätze nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus Anliegergebrauch resultierender Anspruch von maximal 2 Grundstückzufahrten 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.

Das Landratsamt hat im Zuge der weiteren Bearbeitung Fehler bei der Bemaßung der Abstandsflächen, bzw. der Angabe der Höhen moniert und den Bauherrn aufgefordert, den Bauantrag für das Mehrfamilienhaus zu erneuern. Daher wurde am 15.11.2021 ein neuer Bauantrag eingereicht.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	15.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.01.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Unterschriften der Eigentümer der 6 Nachbargrundstücke wurden nicht vorgelegt. Die Nachbarn wurden vom Bauherrn per Einwurf-Einschreiben über die neue Planung informiert.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 „Rings um die Zugspitzstraße“. Bezüglich der Historie und der rechtlich-fachlichen Würdigung wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug vom 13.09.2021 verwiesen. Wie erwähnt wurde der erneute Antrag nur aufgrund der fehlerhaften Abstandsflächenberechnung notwendig. In der Kubatur/Größe ist das Gebäude (nahezu) unverändert, nur die Firsthöhe wurde von 10,23 Meter auf 10,22 Meter reduziert.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 62 „Rings um die Zugspitzstraße“. Ein Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ist allerdings nicht möglich, da die Abstandsflächen gemäß der neuen Berechnung nicht (mehr) auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, wodurch eine Abweichung von einer örtlichen Satzung (Abstandsflächensatzung des Marktes Mering) notwendig wird. Die Abweichung wird notwendig, da der nicht erdüberdeckte Bereich der Einhausung der Tiefgaragenrampe im Norden naturgemäß länger als 9 Meter und somit abstandsflächenrelevant wird. Der Kopfbau zur Unterbringung des Garagentores überschreitet bei einer Länge von 3,65 Meter und einer Höhe von 2,85 Meter über dem aktuell vorhandenen Gelände den Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze um 60 cm (siehe Außenanlagenplan mit Abstandsflächen). Die Abstandsfläche der anschließenden schrägen Rampendecke befindet sich bereits komplett innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Mit dem Bauantrag wurde diesbezüglich ein Antrag auf Abweichung mit Begründung eingereicht. Auf diesen Antrag in der Anlage wird verwiesen.

Insgesamt werden weiterhin 31 Stellplätze ausgewiesen. Da sich die Anzahl/Größe der Wohneinheiten nicht ändert, müssen weiterhin 30,2 = 31 Stellplätze nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatznachweis somit (weiterhin) erbracht. Über die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens am 13.09.2021 wegen der Anordnung bzw. den Zufahrten für die oberirdischen Stellplätze wurde der Bauherr am 15.09.2021 von der Verwaltung informiert. In der neuen Planung wurde trotz dieses Hinweises die Anordnung der Stellplätze in gleicher Lage belassen. Somit ist nach wie vor der ortsübliche Anspruch auf 1-2 Grundstückszufahrten deutlich überschritten, diesbezüglich wird auf umfangreichen Ausführungen im Beschlussbuchauszug vom 13.09.2021 verwiesen.

#### **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 Stellplätze nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus Anliegergebrauch resultierender Anspruch von maximal 2 Grundstückszufahrten 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.

Eine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen durch die Tiefgaragenabfahrt, wie im Bauantrag beantragt, wird nicht erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

13:0

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

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan neu 11/2021
- Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen
- Beschlussbuchauszug 13.09.2021

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.06.2021 wurde der Bauantrag bereits behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Der Bauherr wurde vom Landratsamt Aichach-Friedberg schriftlich aufgefordert, weitere Unterlagen und Angaben ein- und nachzureichen, um das Genehmigungsverfahren zum Bauantrag durchführen zu können.

In diesem Zuge wird die Gemeinde Mering bezüglich der nicht eingehaltenen Abstandsflächen gebeten, über das Einvernehmen zur Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zu beraten. Generell sind die Abstandsflächen in den Bereichen, die innerhalb der geschlossenen Bebauung liegen faktisch nicht einzubringen (hier entlang der Münchener Straße). Die vorliegende Planung stellt dar, dass die Abstandsflächen nur zur westlichen Grundstücksgrenze hin und in einem Teilbereich der südlichen Grundstücksgrenze eingebracht werden. An allen anderen Grundstücksgrenzen wird eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich sein.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang: 23.11.2021  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 23.01.2022  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 17.01.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind nicht eingeholt worden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und wird baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Das Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein. Da die Abstandsflächen nach den Vorgaben der gültigen Abstandsflächensatzung des Marktes Mering nicht eingehalten werden können, ist eine Abweichung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg zu erteilen. Das LRA kann eine Abweichung im Einvernehmen mit der Gemeinde 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 nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Abstandsflächenabweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering gemäß den vorliegenden Planunterlagen.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Eingabeplan 11/2021
- Abstandsflächenplan neu
- Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den beiden Grundstücken Kirchstraße 10 + Kirchstraße 12 b wurde erstmalig im Bau- und Planungsausschuss am 13.09.2021 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde vom Gremium einstimmig aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises nicht erteilt (Vorl.-Nr. 2021/4548).

Der Antrag wurde vom Bauherrn daraufhin schriftlich zurückgenommen und erneut eingereicht. Bei der zweiten Planung wurde der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering zwar erbracht, allerdings wurde das Einvernehmen erneut einstimmig nicht erteilt, da die erforderliche Abstandsfläche nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering nicht auf dem eigenen Grundstück bzw. nach den Vorgaben der BayBO eingebracht werden konnte und das Gremium einer Abweichung nicht zustimmte (Vorl.-Nr. 2021/4548-01).

Auch der zweite Antrag wurde daraufhin vom Bauherrn zurückgezogen und am 16.11.2021 in geänderter Form erneut eingereicht. Das Dachgeschoss wurde in der Länge von 28,80 Meter auf 27,90 Meter reduziert. Dachform/Dachneigung/Höhenentwicklung und die Größe der anderen Stockwerke sind im Vergleich zur letzten Planung unverändert. Durch die Änderung des Dachgeschosses können die Abstandsflächen nun auch im Norden auf eigenem Grund nachgewiesen werden, eine Abstandsflächenabweichung ist nicht mehr notwendig.

Der Bauherr hat zudem in Absprache mit der Verwaltung die weiteren Kritikpunkte des Bau- und Planungsausschusses berücksichtigt: Das aus verkehrsrechtlicher Sicht problematische Mülltonnenhäuschen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurde zurückversetzt, der hohen Versiegelung des Grundstückes soll durch den Einbau von versickerungsfähigen Pflastersteinen im Bereich der oberirdischen Stellplätze, der Zufahrt, des Hauszugangs und des Mülltonnenbereiches entgegengewirkt werden. Ebenso wurden die Fahrradstellplätze und die Schleppkurve/Wendebereich in der Zufahrt deutlicher dargestellt. Außerdem hat der Bauherr die Tiefgaragenabfahrt im unteren Bereich aufgeweitet, so dass die Zufahrt in die Tiefgarage für die Anwohner mit ihren PKW's einfacher ist.

**II.        Fiktionsfrist**

Eingang:	16.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	16.01.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III.        Nachbarbeteiligung**

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht. Drei Nachbarn haben mit Schreiben vom 22.11.2021 schriftlich ihre Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Der Bauort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, rechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in den bisherigen Sitzungsvorlagen verwiesen. Das Vorhaben in geringfügig reduzierter Kubatur fügt sich nach § 34 BauGB ein. Die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ist gesichert.

Es ist nach wie vor die Errichtung von 19 Stellplätzen geplant. Durch die Änderungen ergibt sich nach der Stellplatzsatzung kein Mehr-/Minderdarf an Stellplätzen (Gesamtbedarf = 16 Stellplätze). Der Stellplatznachweis ist somit erbracht bzw. mit +3 Stellplätzen sogar übererfüllt, was durchaus positiv gewertet werden kann. Auch ein Abstandsflächenabweichung ist nun wie erwähnt nicht mehr notwendig, da die Abstandsflächen auf eigenem Grund bzw. bis zur Straßenmitte nachgewiesen werden können. Somit sprechen nun keine Gründe mehr gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 34 BauGB.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügt. Der Bau- und Planungsausschuss weist darauf hin, dass die Stellplätze ggf. nicht anfahrbar und nutzbar sind und der Stellplatznachweis damit ggf. nicht erbracht ist.

**Abstimmungsergebnis:**

10:3

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan neu vom 16.11.2021
- Beschlussbuchauszüge 13.09.2021 und 08.11.2021 (aufgrund des Umfangs wurde auf das Beifügen der alten Planungsunterlagen/Anlagen verzichtet.)
- Schreiben Nachbareinwendungen vom 22.11.2021

---

**TOP 7    Bauantrag: Umbau einer Terrasse zu einem kalten Wintergarten, sowie Änderung des bestehenden Flachdaches in ein Pultdach mit Dachbegrünung, Rumfordstraße 18 a - hier: Ergänzende Stellungnahme zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens  
Vorlage: 2021/4378-01**

---

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Mit Beschluss vom 22.07.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben - Umbau einer Terrasse zu einem kalten Wintergarten, sowie Änderung des bestehenden Flachdaches in ein Pultdach mit Dachbegrünung, Rumfordstraße 18 a - einstimmig nicht erteilt und keine Befreiung von der vorgeschriebenen Dachform ausgesprochen. Der Bauantrag wurde daraufhin in Absprache mit den Bauherren an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet. Mit Schreiben vom 02.11.2021 wurde der Markt Mering nun offiziell aufgefordert, die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu begründen.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	03.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

\* keine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 BauGB, aber Frist des Landratsamtes zur Äußerung bis spätestens 10.12.2021

**III.      Nachbarbeteiligung**

Im Bauantrag vom 21.06.2021 lagen die Nachbarunterschriften teilweise vor. Die direkt betroffenen Nachbarn der anderen Doppelhaushälfte haben dem Vorhaben nicht zugestimmt. Diese hatten ursprünglich sogar in zwei Schreiben an die Verwaltung und an die Bauherren ihre Bedenken gegen die Baumaßnahme schriftlich geäußert. Diesbezüglich wird auf die Sitzungsvorlage 2021/4378 samt Anlagen verwiesen.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“. Auf den beigefügten Beschlussbuchauszug vom 22.07.2021 wird verwiesen.

Aus Sicht des Landratsamtes ist die Entscheidung der Gemeinde nicht nachvollziehbar, siehe hierzu die beigefügte E-Mail des Kreisbaumeisters vom 21.10.2021.

Die zuständige Sachbearbeiterin im Landratsamt sieht durch eine mögliche Befreiung von der festgeschriebenen Dachform/Dachneigung ebenfalls keine Präzedenzfallwirkung, da im Plangebiet nur dieses eine Doppelhaus über ein Flachdach verfügt. Seitens der Verwaltung wird noch versucht, diesbezüglich eine schriftliche Aussage des Landratsamtes zu erwirken. Eine Befreiung in anderen Fällen müsste nicht ausgesprochen werden, weil hier eine komplett andere Ausgangssituation vorliegt. Zudem könnte das sehr flachgeneigte Pultdach auch formell noch als Flachdach tituliert werden, da es eine Dachneigung von unter 5° aufweist. Nach dieser Definition ändert sich die Dachform nicht, sondern nur geringfügig die Dachneigung. Eine Befreiung von der Dachform/Dachneigung ist aber trotzdem notwendig, da bei Erstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1998 der Bestand aus den 1960er-Jahren nicht gesondert berücksichtigt wurde.

Laut Landratsamt wäre eine Errichtung eines Satteldaches auf nur einer Doppelhaushälfte mit einer Dachneigung von 25-35° allein schon aus dem abstandsflächenrechtlichen Aspekten überhaupt nicht genehmigungsfähig, da sonst der Doppelhauscharakter nicht mehr gegeben wäre und somit eine Grenzbebauung ohne Abstandsflächen nicht mehr erlaubt wäre. Laut Bauherr weist das Dach bereits Schäden auf und sollte baldmöglichst saniert werden. Ohne eine Befreiung besteht aber für die Bauherren keine Möglichkeit, das Dach zu sanieren da eine Komplettsanierung des Dachstuhls oder die Errichtung eines neuen Dachstuhls immer bauantragspflichtig ist.

Das Vorhaben überschreitet zudem die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ (0,30) mit einer GRZ I von 0,35. Das Landratsamt bittet die Gemeinde hier explizit, auch über diese Befreiung zu beraten. Hier ist zu erwähnen, dass sich die bestehende GRZ auf dem Grundstück nicht erhöht, da der Wintergarten ja auf der bestehenden Terrasse errichtet werden soll (Terrassen fallen immer in die GRZ I-Berechnung, da diese funktionell der Hauptwohnnutzung zuzurechnen sind und in den meisten Fällen mit dem Wohnhaus verbunden sind.) Da der Wintergarten optisch nicht sehr in Erscheinung treten würden und zudem in der Nachbarschaft bereits Grundstücke vorhanden sind, die eine deutlichere GRZ-Überschreitung aufweisen, wäre hier eine Befreiung aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar.

**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 und erteilt diesbezüglich Befreiungen von der vorgeschriebenen Dachform/Dachneigung und der höchstzulässigen Grundflächenzahl des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5a „An der Hörmannsberger Straße“. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

8:5

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug vom 22.07.2021
- Schreiben des Landratsamtes / Anhörung vom 02.11.2021
- E-Mail des Kreisbaumeisters vom 21.10.2021

---

**TOP 8    Bauantrag: Nutzungsänderung im Erdgeschoss, Erweiterung des Nagelstudios und Einbau von Büroeinheiten, Umbau des Zwischenbaues zu einer Tierarztpraxis, Bahnhofstr. 5  
Vorlage: 2021/4691**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das Bestandsgebäude soll im Erdgeschoss neuen Nutzungen zugeführt werden. Im westlichen Gebäudeteil des Erdgeschosses soll das Nagelstudio um zwei Räume, die bisher als Lagerraum genutzt waren, erweitert werden. Der Mittelbau des Gebäudes soll in eine Tierarztpraxis umgenutzt werden.

Im östlichen Gebäudeteil entstehen zwei Büroeinheiten. Diese sind im Bauantrag mit Büroeinheit 7 und 8 betitelt. Die Büroeinheiten 1 bis 6 sind im Ober- und Dachgeschoss bereits vorhanden und genehmigt.

Der Bauherr hat dem Bauantrag einen Stellplatznachweis in Form einer Auflistung und einer Planzeichnung beigefügt, welcher die neuen und die im Bestand verbleibenden Nutzungen berücksichtigt. (siehe Anlage). Demnach sind die erforderlichen Stellplätze dargestellt und der Stellplatzbedarf ist erfüllt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang: 22.11.2021  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 22.01.2022  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 17.01.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind nicht eingeholt worden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich ein. Die erforderlichen Stellplätze sind 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 Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

**Abstimmungsergebnis:**

12:1

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Eingabeplan
- Stellplatzauflistung

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Es wurde ein Antrag auf Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Münchener Straße 16 in ein Restaurant gestellt. Im Kellergeschoss sollen die Flächen generalsaniert werden, es werden Lagerräume und Gäste-WC's eingebaut. Im Erdgeschoss wird der bisherige Verkaufsraum in den Gastraum des Restaurants umgenutzt und eine Restaurantküche wird eingebaut. Im Obergeschoss werden Räume der bisherigen Wohnung in Personalräume umgenutzt. Im Dachgeschoss soll der Bestand (Wohnnutzung) unverändert bleiben. Die Wohnnutzung soll derzeit allerdings nur sporadisch durch Mitarbeiter erfolgen. Im Dachspitz werden Dämmmaßnahmen durchgeführt. Es wird an der nordwestlichen Ecke ein Abluftkamin angebaut, ansonsten werden keine Eingriffe an der Kubatur des Gebäudes vorgenommen.

Bei dem Gebäude handelt es sich gemäß Dokumentation des bayerischen Staatsarchivs um ein ursprünglich im Jahre 1873 errichteten Seilerladen. Das Gebäude wurde in den 1920er-Jahren nach einem Eigentümerwechsel komplett umgebaut und in seiner derzeitigen Kubatur hergestellt. Zwar wurden in den folgenden Jahrzehnten noch kleinere Änderungen an der Fassade vorgenommen, Flächen und Volumen des Gebäudes gemäß beiliegender historischer Planung blieben jedoch seit 1927 und werden auch im Zuge der nun geplanten Baumaßnahme nicht verändert.

Das Gebäude soll künftig als Restaurant mit etwa 20 Plätzen genutzt werden. Der Gastraum soll zudem eine Thekenanlage erhalten. Die Speisen werden auf der gleichen Ebene im Anbau des Gebäudes zubereitet. Der Restaurantbetrieb ist täglich von 10:30 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Über dem Eingangsbereich soll auch ein beleuchteter Schriftzug zur Eigenwerbung mit den Maßen 2,5 Meter Breite x 0,8 Meter Höhe angebracht werden.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	29.10.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.12.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es existiert ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne. Die Unterschrift der Eigentümerin wurde nicht erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“, dessen Aufstellung kürzlich vom Marktgemeinderat beschlossen wurde. Es wurde keine Veränderungssperre erlassen. Da im Erdgeschoss eine Restaurantnutzung angestrebt wird, ist das Vorhaben in Bezug auf den künftigen Bebauungsplan sogar sehr positiv zu sehen. Das Vorhaben beurteilt sich aber aktuell noch nach § 34 BauGB. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Restaurant nach § 34 BauGB ein.

Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Aufgrund der in den 1920er-Jahren genehmigten Nutzung errechnet sich für die bisherige Nutzung ein fiktiver Stellplatzbedarf von  $3,574 = 4$  Stellplätzen (1 Whg. mit  $101,46 \text{ m}^2 = 2$  Stellplätze und die Ladeneinheit  $47,22$

m<sup>2</sup> = 1,574) gemäß den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Mering. Für das neue Restaurant erhöht sich zwar der Stellplatzbedarf (Netto-Gastraumfläche 31,62 m<sup>2</sup> = 2,108 = 3 Stellplätze), allerdings wird die Wohnung wie erwähnt durch die Schaffung der Personalräume im OG so verkleinert (34,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche), da hier gemäß Stellplatzsatzung nur noch ein Stellplatz nachzuweisen ist. Somit liegt der Neubedarf ebenfalls bei 4 Stellplätzen, der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Eine Stellplatzablöse ist damit nicht notwendig.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Bei dem Baukörper handelt es sich gemäß Archivunterlagen um ein im Jahr 1964 als Rotkreuz-Heim errichtetes Gebäude. Gemäß diesen Unterlagen sind im Gebäude zwei Rettungswagengaragen integriert, zudem ist ein Beratungs-/Schulungsraum, Lagerflächen und eine Wohneinheit untergebracht. Diese Bestandsnutzungen sollen nun komplett in Wohnungen umgenutzt werden. Zudem soll im bislang ungenutzte Dachgeschoss ebenfalls Wohnraum entstehen. Im Jahr 1985 wurde das Gebäude nach Osten hin um eine Rettungswagengarage erweitert. Diese Garage wird nun abgebrochen und durch einen Zwischenbau mit Dachterrassen ersetzt, der das Bestandsgebäude mit dem nun beantragten „Einfamilienhaus“ verbindet. Aus Sicht der Verwaltung ist die Definition „Einfamilienhaus“ hier unzutreffend, da das Gebäude insgesamt die Wirkung eines zusammenhängenden Gebäudes hat und zudem gemäß den Antragsunterlagen keine Grundstücksteilung geplant wird.

Das Bestandsgebäude (2+D) weist derzeit gemäß Archivunterlagen eine Wandhöhe von 6,10 Meter und eine Gebäudehöhe von 9,10 Meter ab FFB EG auf. Gemäß den aktuellen Bauantragsunterlagen soll das Bestandsgebäude nach Umbau (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss + Dachspitze) eine Wandhöhe von 6,53 Meter und eine Firsthöhe von 11,355 Meter aufweisen. Der als Einfamilienhaus bezeichnete Gebäudeteil (Neubau) wird mit einer Firsthöhe von 10,965 Meter geringfügig niedriger ausfallen. Die vom Planer errechnete GRZ I ist mit 0,50, die GRZ II 0,90 und die GFZ 0,89 angegeben (keine Einfügekriterium im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	12.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.01.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Baurechtlich gibt es vier Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht. Gemäß den im Bauantrag beiliegenden Unterlagen wurden die Nachbarn über das geplante Bauvorhaben schriftlich in Kenntnis gesetzt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich (voraussichtlich) im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“, dessen Aufstellung kürzlich vom Marktgemeinderat beschlossen wurde. Es wurde keine Veränderungssperre erlassen. In Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird das geplante Vorhaben als unproblematisch angesehen, da sich im Erdgeschoss ja aktuell auch keine Gewerbenutzung befindet. Das Vorhaben beurteilt sich somit aktuell noch nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Gebäude mit dieser Geschossigkeit und einer ähnlichen Höhenentwicklung. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 68 „Am Schererberg“ - Teilbereich ÜG 1 sind ebenfalls Gebäude mit 2 Vollgeschossen + Dach (Wandhöhe 7 Meter, Gebäudehöhe 12,50 Meter) zulässig. Das beantragte Gebäude mit den oben genannten Maßen fügt sich somit gemäß § 34 BauGB ein.

Hinsichtlich der Erschließungssituation wurden die internen Fachstellen Wasserwerk, Marktbaumamt und Straßenverkehrsamt beteiligt. Eine Stellungnahme lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage nur vom Marktbaumamt vor. Als bereits bebauter Grundstück im Innenbereich ist jedoch davon auszugehen, dass die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB gesichert ist.

Seitens des Planers wurde ein von der Verwaltung in mehreren Punkten nicht nachvollziehbare Stellplatzberechnung vorgelegt. Danach errechnet der Planer einen Bedarf für die aktuellen Nutzungen von 10 Stellplätzen und rechnet einen fiktiven Altbestand von 6 Stellplätzen gegen. Es werden auf dem Grundstück insgesamt 7 Stellplätze hergestellt. Seitens der Verwaltung wird das Gebäude im Gesamten als Mehrfamilienhaus beurteilt. Im Gebäude sind insgesamt 7 Wohneinheiten (2 WE unter 50 m<sup>2</sup>, 2 WE über 50 m<sup>2</sup> - unter 80 m<sup>2</sup>, 3 WE über 80 m<sup>2</sup>) untergebracht. Somit sind auch Besucherstellplätze nachzuweisen. Insgesamt errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 12,1 = 13 Stellplätze für die neuen Nutzungen. Für die bisherigen Nutzungen (Wohnung, Beratungsraum, Lager) errechnet sich ein fiktiver Altbestand von 5,37 = 6 Stellplätze. Somit sind die 7 geplanten Stellplätze ausreichend, der Stellplatznachweis kann als erbracht betrachtet werden.

Drei Stellplätze werden dabei von der Augsburgener Straße von Westen aus über eine 6,80 Meter breite Zufahrt angefahren, 4 weitere Stellplätze werden über die Freimannstraße erschlossen. Die Zufahrtsbreite beträgt hier 4,75 Meter. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, welches an zwei Straßen anliegt, können zwei Zufahrten als angemessen angesehen werden. Auch die Zufahrtsbreiten können in Bezug auf die Größe des Grundstückes (Breite Westseite 18,1 Meter, Breite Nordseite 32 Meter) als noch vertretbar und ortsüblich angesehen werden.

Das Bauvorhaben kann zudem die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und der BayBO nicht einhalten. Im Norden überschreitet die Abstandsfläche des aufgestockten Bestandsbaukörpers die Straßenmitte auf einer Länge von 16,30 Meter und einer Tiefe von zwischen 0,6 Meter und 1,2 Meter. Im Süden überschreitet das Bestandsgebäude die Abstandsfläche zum südlichen Grundstück Augsburgener Straße 24 auf einer Breite von 7,20 Meter und einer Tiefe von zwischen 4,4 und 4,8 Meter. Da das südliche Nachbargebäude Augsburgener Straße 24 und das Gebäude Augsburgener Straße 26 können beide allerdings bereits im Bestand die Abstandsflächen zueinander bzw. zur Grundstücksgrenze nicht bzw. nicht vollständig einhalten. Auch der nun neu zu errichtende Zwischenbau kann auf einer Breite von 2,5 Meter und einer Tiefe von 1,8 bis 1,9 Meter die Abstandsfläche zur südlichen Grundstücksgrenze nicht einhalten. Eine Unterschrift des südlichen Nachbarn liegt wie unter III.) erwähnt nicht vor. Es ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung notwendig.

Bei dem südlich angrenzenden Grundstück Augsburgener Straße 24 handelt es sich zudem um ein Inselgrundstück ohne Verbindung zur Augsburgener Straße oder zur Freimannstraße. Da im Bereich der Zufahrt Stellplätze errichtet werden und auch auf dem südlich bislang unbebauten Grundstück Augsburgener Straße 22 ein Mehrfamilienhaus errichtet werden soll, stellt sich hier die Frage, wie das Grundstück künftig angefahren bzw. betreten werden soll.

Seitens der Verwaltung kann nicht überprüft werden, ob bzw. über welches Grundstück hier eine Grunddienstbarkeit besteht. Die Problematik wurde erkannt, seitens der Verwaltung wird das Landratsamt hier mit der Bitte um Überprüfung und Beachtung über den Sachverhalt informiert. Für die rechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB des Vorhabens spielt dies jedoch keine Rolle.

**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 nicht, da sich dieses nicht nach § 34 BauGB einfügt. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt keine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering für die nicht auf eigenem Grund bzw. bis zur Straßenmitte eingehaltenen Abstandsflächen. Außerdem ist der Stellplatznachweis mit 6 planerisch dargestellten Stellplätzen nicht erbracht.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Stellungnahme MBA

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Der Landkreis Aichach-Friedberg beantragt die Sanierung des Umkleidetraktes und der Geräteräume in der Amberieu-Sporthalle in Mering. Das bestehende Bauwerk selbst wird nicht in seiner Kubatur nicht verändert. Hintergrund ist eine brandschutztechnische Ertüchtigung, die Aufteilung der Räume des Umkleidetraktes und Anpassung auf die nötige Nutzung und Erneuerung der Außenfassade. Ein Eingriff in die statischen Bauteile ist dabei nicht vorgesehen.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	29.10.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.12.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2021

**III. Nachbarbeteiligung**

Es gibt insgesamt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Eines davon ist im Besitz des Landkreises selbst, eines ist im Besitz des Marktes Mering.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich unstrittig in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes liegt eine frühere Berechnung aus dem Jahr 2014 zugrunde. Danach wurden 35 Stellplätze bei einem Bedarf von 35 Stellplätzen für das Schularreal nachgewiesen. Die Berechnung erfolgte dabei nach der gesetzlichen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV), da die gemeindliche Stellplatzsatzung diesbezüglich keine eigenen Vorgaben trifft. Die jetzigen Architekten erläutern, dass es aufgrund der Sanierung zu einer marginalen Nutzflächenmehrung kommt und stellen den Antrag auf Entfall der Anrechnung von zusätzlichen Stellplätzen. Dies ist nachvollziehbar, da durch die Maßnahme kein tatsächlicher Mehrbedarf entsteht. Über die Abweichung entscheidet das Landratsamt als Genehmigungsbehörde, da die gemeindliche Stellplatzsatzung hier nicht einschlägig ist.

Innerhalb der Abstandsflächen der Sporthalle befindet sich auf der Südwestseite ein Pufferspeicher. Dieser soll zum Schutz vor Vandalismus eine Einfriedung erhalten. Da sich die Abstandsflächen überlappen, wird seitens des Bauherrn ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt.

Die Sporthalle befindet sich auf der Westseite und auf der Nordseite sehr nahe an der Grundstücksgrenze hin zum gemeindlichen Grundstück (Abstand 0,33-0,99 Meter). Für die bauliche Anlage errechnen die Architekten eine erforderliche Abstandsfläche von 3,0-3,16 Meter, wodurch sich die Abstandsfläche in einer Größenordnung von 2,19 Meter - 3,0 Meter Tiefe auf einer Länge von 64,545 Meter und einer Breite von 36,97 Meter auf dem gemeindlichen Grundstück erstreckt (siehe beigefügter Abstandsflächenplan). Für diese Fläche beantragt das Landratsamt eine Abstandsübernahme durch den Markt Mering. Hier ist anzumerken, dass der Baukörper in der Kubatur ja wie erwähnt nicht verändert wird und sich deshalb die Bestandssituation nicht verschlechtert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Der beantragten, wie im Bauantrag dargestellten Abstandsflächenübernahme durch den Markt Mering wird zugestimmt. Hinsichtlich der beantragten Abweichung wegen der Überdeckung der Abstandsflächen des Pufferspeichers und der Sporthalle wird einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan
- Abweichungsanträge, Antrag auf Übernahme der Abstandsfläche

---

**TOP 12 Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte, Teilumbau eines bestehenden Wohnhauses, sowie Neuerrichtung einer Einzelgarage und Carport, An der Leite 4 (a)  
Vorlage: 2021/4681**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Aus dem bisherigen Grundstück an der Leite 4 wurde im westlichen Bereich eine Teilfläche herausgemessen. Das neu gebildet Grundstück wurde veräußert. Die neuen Eigentümer möchten das 331 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einer Doppelhaushälfte bebauen, es soll ein profilgleicher Anbau an das Bestandsgebäude An der Leite 4 erfolgen. Die Fenster auf der Westseite des Bestandsgebäude werden verschlossen. Die Firsthöhe der Doppelhaushälfte (1+D+Dachspitz) beträgt wie das Bestandsgebäude 7,15 Meter, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 30,5°. Die Grundfläche beträgt 6,825 x 11,365 Meter, woraus der Planer eine GRZ I von 0,33, eine GRZ II (Haus + Nebenflächen/-anlagen) von 0,58 und eine GFZ von 0,51 errechnet.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	03.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.01.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Es gibt drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Lediglich die Eigentümerin des östlichen Bestandsgebäudes (zukünftige Doppelhaushälfte) hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Von den Eigentümerinnen des westlichen und nördlichen Nachbargrundstückes konnten keine Nachbarunterschriften vorgelegt werden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Bauherren planen die Errichtung einer Grenzgarage mit 6,0 Meter Länge an der Westgrenze, sowie den Bau eines Carport an der Südgrenze. Der notwendige Stauraum gemäß Stellplatzsatzung ist gegeben, Carport und Garage werden über eine gemeinsame Grundstückszufahrt angefahren. Durch diese beiden Stellplätze ist der Stellplatznachweis erbracht. Die Abstandsflächen können auf eigenem Grund gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung und der BayBO nachgewiesen werden. Da ein profilgleicher Anbau an das Bestandsgebäude erfolgt, kann das neue Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen als Doppelhaushälfte errichtet werden.

**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.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Die bestehende Doppelhaushälfte soll abgebrochen werden. Die neu zu errichtende Doppelhaushälfte wird in der Gebäudetiefe und in der Dachneigung an die nachbarliche Doppelhaushälfte angepasst. Durch die anzubringende Dämmung des Daches liegt die Firsthöhe des neu geplanten Gebäudes um 60 cm Höhe als die Firsthöhe des nachbarlichen Gebäudes.

Für die Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Eingabeplan ist eine Grenzgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze und ein offener Stellplatz an der südlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Die Garage an der Nordgrenze hat eine Breite von 2,96 m und liegt mit einer Länge von 7,50 m an der Nordgrenze an. Die Garage ist so positioniert, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin kein Stauraum vorhanden ist. Es bedarf hier einer Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering und auch einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung. Nach der geltenden Stellplatzsatzung des Marktes Mering wäre ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m einzuhalten (§ 6 Abs. 2). Die Garagen- und Stellplatzverordnung sieht unter § 1 Abs. 1 einen Stauraum von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vor.

Eine Abweichung wäre also primär von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering und danach von der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern erforderlich. Im gesamten Straßenzug wird der Umstand, dass vor Garagen gar kein Stauraum vorhanden ist, mehrfach angetroffen. Zutreffend ist dies direkt am Nachbargrundstück, Von-Kleist-Str. 17, wie auch bei Hausnummer 9 und 5. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen und aus verkehrrechtlicher Sicht keine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer zu erwarten ist. Von der Verkehrsrechtsbehörde ist hierzu eine Stellungnahme angefordert worden, diese ist in der Anlage beigefügt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	09.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.01.2022
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	17.01.2021

**III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden. Ohne die Thematik Stauraumabweichung könnte das Vorhaben im Verwaltungsweg behandelt werden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur Errichtung der Garage sind Abweichungen von der gemeindlichen Stellplatzsatzung und von der Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2021: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 BauGB nicht, da der nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering notwendige Stauraumes von 5 Meter vor der Garage nicht eingebracht werden kann (§ 6 Abs. 2). Ebenso wird einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (§ 1 Abs. 1) bezüglich der Einbringung des Stauraumes zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 3 Meter Tiefe nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Eingabeplan
- Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Der Bauherr möchte auf dem bislang unbebauten Grundstück in der Parsevalstraße 9 ein Dreifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichten. Das Wohnhaus ist auf dem Außenmaßen 13,99 Meter x 10,49 Meter ist mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 9,69 Meter (Satteldach, DN 34°) geplant. Der Bauherr plant laut eigener Aussage die Einliegerwohnung zu vermieten, die restliche Wohnfläche möchte dieser vorerst selbst nutzen bzw. auch zukünftig sollen auch die beiden weiteren Wohneinheiten in Familiennutzung bleiben.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	17.11.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.01.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	17.01.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

An dem Grundstück liegen fünf baurechtliche Nachbargrundstücke an. Die Nachbarunterschriften sind vollständig erbracht. Da es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 handelt, ist jedoch trotzdem eine Behandlung in der Bau- und Planungsausschusssitzung notwendig.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenort. Das Wohnhaus mit den o.gen. Maßen fügt sich problemlos in die nähere Umgebung ein. Die von der Planerin errechneten Kennzahlen GRZ I (0,26), GRZ II (0,49) und GFZ (0,47) verdeutlichen, dass es sich um eine absolut verträgliche Bebauung für das mit 944 m<sup>2</sup> große Grundstück handelt, wenn gleich diese Kennzahlen kein Kriterium des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB darstellen. Die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ist ebenfalls gegeben.

Die Abstandsflächen wurden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung berechnet und können vollumfänglich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die vier Wohneinheiten (Whg. EG 110,83 m<sup>2</sup>, Whg. OG 102,55 m<sup>2</sup>, Whg. DG 59,67 m<sup>2</sup> und die Einliegerwhg. 47,96 m<sup>2</sup>) lösen nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering einen Bedarf von 6,5 = 7 Stellplätze aus. Der Stellplatznachweis wird durch die Errichtung einer Doppelgarage und offenen Stellplätzen an der Nordgrenze erbracht. Insgesamt werden somit 8 Stellplätze hergestellt, der Stellplatznachweis ist somit erbracht bzw. sogar übererfüllt. Alle Stellplätze werden über eine Grundstückszufahrt selbst über das eigene Grundstück erschlossen. Die Zufahrtsbreite von 6,0 Meter ist in Bezug auf die Grundstücksbreite von 31,2 Meter als ortsüblich und angemessen anzusehen.

**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.

**Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**Inhalt des Berichtes:**

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden. Folgende Vorhaben wurden seit dem 02.11.2021 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

**a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:**

1. Errichtung einer Dachgaube, Münchener Straße 55

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

keine

---

**TOP 16 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung**

---

---

**TOP 16.1 Zur Anfrage 1 durch MGR Lutz bzgl. Bushaltestellen in der Tratteilstraße und in der Amberieustraße**  
**Vorlage: 2021/4659-01**

---

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage 1 durch **MGR Lutz** bzgl. der Bushaltestellen in der Tratteilstraße und in der Amberieustraße kann die Straßenverkehrsbehörde eine Zwischenmeldung abgeben.

Es wurde mit dem AVV Kontakt aufgenommen. Die Haltestellen in der Amberieustraße sind nicht mehr notwendig oder gar erforderlich und können demzufolge abgebaut werden. Aktuell ist aber noch in der Klärung, wer diesen praktischen Abbau durchführt und wer die Kosten trägt. Dieses abschließende Ergebnis ist aber in Kürze zu erwarten.

---

**TOP 16.2 Zur Anfrage 2 durch MGR Lutz bzgl. Parkkontrollen in der Tratteilstraße**  
**Vorlage: 1/4659-01-01**

---

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage 2 durch **MGR Lutz** bzgl. der Parkkontrollen in der Tratteilstraße kann wie bereits in der letzten Sitzung erwähnt gesagt werden, dass die Kontrollen im Rahmen der bekannten personellen Möglichkeiten durch die Verkehrsüberwachung durchgeführt werden. Festgestellte Ordnungswidrigkeiten werden hier im Rahmen der rechtlichen Vorgaben verfolgt.

Ergänzend weist die Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass die Testphase der Haltverbote in der Tratteilstraße und Hermann-Löns-Straße in Kürze abgeschlossen sein wird.

Es ist geplant, in die Folgesitzung einen entsprechenden Beschlussvorschlag für dann stationär angebrachte Haltverbote in diesen Straßen einzubringen.

---

**TOP 16.3 Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR Schiele vom 08.11.2021: Sachstand Einbeziehungssatzung Rosengasse**  
**Vorlage: 2021/4661-01**

---

**Sachverhalt:**

Die Frage von **MGR Schiele** nach dem Verfahrensstand der Einbeziehungssatzung in der Rosengasse wurde bereits direkt in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 08.11.2021 durch **BAL Neumeir** beantwortet.

---

**TOP 16.4**      **Zur Anfrage 4 durch MGR'in Singer-Prochazka bzgl. der Parksituation im Bereich des Meringer Schlosses, Bouttevillestraße**  
**Vorlage: 2021/4662-01**

---

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage 4 durch **MGR'in Singer-Prochazka** bzgl. der Parksituation im Bereich des Meringer Schlosses, Bouttevillestraße kann nach ausführlicher Überprüfung zusammen mit einem Vertreter der Polizeiinspektion Friedberg folgendes festgestellt werden.

Um entgegenkommende motorisierte Fahrzeuge und Radfahrer ausreichend gut erkennen zu können, erscheint es absolut ausreichend, den Bewuchs entlang des Brückengeländers flach zu halten bzw. zu entfernen.

Eine Grenzmarkierung erscheint zwar grundsätzlich denkbar. Allerdings führen oftmals auch nicht geparkte Autos dazu, dass sich die Geschwindigkeit insgesamt erhöht und die Kurvenbereiche stärker als erforderlich geschnitten werden. Auch könnte dies an einer Vielzahl anderer Straßenpositionen ebenfalls gefordert werden und dies ließe sich dann schwerlich eindämmen.

---

**TOP 17    Bekanntgaben**

---

**Sachverhalt:**

- keine Bekanntgaben

---

**TOP 18    Anfragen**

---

**Sachverhalt:**

- keine Anfragen