



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

---

**Sitzungstermin:** Montag, 07.03.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:44 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Schriftführer:** Sebastian Seyßler

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Mayer, Florian A.

#### Mitglieder

Bader-Schlickenrieder, Katharina

Vertretung für: Frau Martina Schamberger

Brunner, Karl-Heinz

Fleig, Michael

Anwesend 19:00 - 19:30 Uhr, wieder ab 19:47 Uhr

Heigl, Stefan

Anwesend ab 19:30 Uhr

Hummel, Stefan

Kuhnert, Paul

Listl, Tobias

Ludwig, Peter

Lutz, Erich

Resch, Georg

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

#### Verwaltungsmitarbeiter

Ehrenhuber, Heike

Anwesend 19:00-19:15 Uhr

Küppersbusch, Boris

Anwesend 19:00-19:30 Uhr

Lichtenstern, Armin

Anwesend 19:00-19:30 Uhr

Neumeir, Armin

Seyßler, Sebastian

#### Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

**Abwesende:****Mitglieder**

Schamberger, Martina

Entschuldigt

**Verwaltungsmitarbeiter**

Sedlmeir, Richard

Abwesend

## **Tagesordnung:**

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 07.02.2022
3. Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Augsburgener Straße 1  
Vorlage: 2019/3141-01
4. Bauantrag: Nutzungsänderung in Wohnungen, Dachausbau und Anbau eines Einfamilienhauses, Augsburgener Str. 26, Mering  
Vorlage: 2021/4698-01
5. Bauantrag - Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße 23  
Vorlage: 2018/2443-02
6. Bauantrag - Tektur: Ersatzneubau des bestehenden Wohnhauses, Schloßmühlstraße 17  
Vorlage: 2022/4811
7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Sportanger 14 (a)  
Vorlage: 2022/4812
8. Bauantrag: Nutzungsänderung in ein Dentallabor, Hermann-Löns-Straße 1  
Vorlage: 2022/4822
9. Bauantrag: Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses, sowie Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit, Uferweg 12  
Vorlage: 2022/4823
10. Bauantrag: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Getreidelager im Außenbereich (Tradeteil)  
Vorlage: 2022/4821
11. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden.  
Vorlage: 2022/4813
12. Ortstermin - Errichtung einer B&R-Anlage im Gewerbepark  
Vorlage: 2021/4733-01
13. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 13.1. Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR'in von Thienen vom 07.02.2022: Sachstand Glasfaserausbau  
Vorlage: 2022/4804-01

- 13.2. Antwort zu Anfrage 4 durch MGR Schiele: Sachstand Kran beim Grundstück Münchener Straße 35 a  
Vorlage: 2022/4805-01
  
- 14. Bekanntgaben
  - 14.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Standortsuche Interims-Basketballfeld  
Vorlage: 2022/4843
  
  - 14.2. Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Bauvorhaben - Errichtung einer Dachgaube, Lessingstraße 2 - Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens  
Vorlage: 2022/4844
  
- 15. Anfragen
  - 15.1. Anfrage 1 durch MGR Lutz: Baumfällungen in der Kanalstraße  
Vorlage: 2022/4845
  
  - 15.2. Anfrage 2 durch MGR Fleig: Geländeauffüllung eines Grundstückes im Baugebiet Oberfeld I  
Vorlage: 2022/4846
  
  - 15.3. Anfrage 3 durch MGR Resch: Kreuzung Tunnelstraße/Friedenaustraße - weiteres Vorgehen  
Vorlage: 2022/4847

## Protokoll:

---

### TOP 1 Eröffnung der Sitzung

---

#### Sachverhalt:

**Erster Bürgermeister Mayer** begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und eröffnet die 21. Sitzung um 19:39 Uhr. Der Sitzung sind zwei Ortstermine vorangegangen:

- Ortstermin zu TOP 12 am geplanten B. & R. - Platz zwischen dem Gewerbepark Mering West und dem P. & R. - Platz am Haltepunkt Mering - St. Afra von 19:00 Uhr bis 19:15 Uhr.
- Ortstermin zur Thematik Kreuzungsbereich Tunnelstraße - Friedenaustraße / Unterführung Friedenaustraße von 19:15 Uhr - 19:30 Uhr.

---

### TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 07.02.2022

---

#### Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 20. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.02.2022.

#### Beschluss:

Gegen die Niederschrift der 20. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.02.2022 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

(**MGR Fleig** ist bei der Abstimmung zu diesem TOP noch nicht anwesend)

#### Abstimmungsergebnis:

12:0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

In der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 02.12.2019 wurde bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zum Vorhaben erteilt. Ebenso hat der Bau- und Planungsausschuss eine Abweichung bezüglich der Erfüllung der Stellplatzpflicht erteilt. Demnach hätten die oberirdischen Stellplätze von 8 erforderlichen auf 6 oberirdische Stellplätze reduziert werden dürfen. **Dieser Bauantrag wurde vor Erteilung einer Baugenehmigung vom Bauherrn zurückgezogen.**

Am 14.12.2021 ging ein neuer Bauantrag im Landratsamt Aichach-Friedberg ein. Das Landratsamt hat eine Ausfertigung an den Markt Mering gesandt mit der Bitte über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Das Bauvorhaben ist in diesem neuen Bauantrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses titulierte. Es handelt sich also nicht mehr um eine Sanierung, sondern um einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Grundsätzlich zielt die Planung wieder auf eine gewerbliche Einheit (Gasträum, Zubereitungsbereich und Personalräume) im Erdgeschoß entsteht neben der Gewerbeeinheit noch eine Wohneinheit und in den darüber liegenden 2 Obergeschossen jeweils 4 Wohneinheiten, sowie im 3. OG noch eine Wohneinheit (Penthouse). Insgesamt sind es wiederum 10 Wohneinheiten. Das Gebäude ist mit einem Kellergeschoß, EG und 3 Obergeschossen dargestellt. Im Kellergeschoß sind Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile für die Wohneinheiten dargestellt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über den Frauenberg von Westen her.

Gegenüber dem ersten Antrag aus 2019 wird das Gebäude um 54 cm höher geplant. Dies entspricht einer Gesamtgebäudehöhe von 14,39 m. Verglichen mit den umliegenden Gebäuden, welche eine Höhen mit über 17 Metern aufweisen (Marktplatz 8) fügt sich diese Gebäudehöhe ein. Das geplante Gebäude ist in abgetreppter Form gestaltet. Somit ist das Erdgeschoß mit einer Breite von 19,00 m zzgl. rückversetztem Eingangsbereich nach Norden mit 3,00 m und einer Gebäudetiefe von 27,51 m beantragt. Gegenüber der ursprünglichen Planung aus 2019 haben sich diese Maße erhöht. Damals betragen die Maße des EG 24,58 x 20,08 m. In den oberen Geschoßen verringern sich die Grundflächen durch die rückversetzte Bauweise weiter. Das 1. OG hat eine Grundfläche von 19,00 x 25,78 m, das 2. OG ist diesem mit 18,67 m x 23,27m untergeordnet. Im 3. OG findet sich eine Grundfläche von 15,56 m x 21,03 m. Im Vergleich zum Bestandsgebäude rückt das geplante Gebäude um ca. 3 Meter näher an die Augsburgener Straße.

Folgende Geschoßflächen sind im Bauantrag dargestellt:

Untergeschoß:	638,81 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß:	505,35 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß:	451,15 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoß:	324,18 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoß:	215,30 m <sup>2</sup>
Gesamt sind dies	2.134,79 m <sup>2</sup>

Die Grundflächenzahl ist im Bauantrag mit 1,64 ausgewiesen. Da dies mathematisch nicht sein kann, hat das Landratsamt Aichach-Friedberg gebeten, die Berechnung zu korrigieren. Bei Erstellung dieser Beschlussvorlage lag die Neuberechnung noch nicht vor.

## **Stellplätze:**

Von Seiten des Landratsamtes wurde auch die Stellplatzberechnung von dargestellt 29 Stellplätzen auf 30 Stellplätze korrigiert, da für die Wohnungen Flurflächen aus der Berechnung herausgelassen wurden, die aber zu berücksichtigen sind. 10 Stellplätze sind für die Gewerbenutzung notwendig, die restlichen 20 Stellplätze werden für 10 Wohneinheiten benötigt:

### **Stellplatzberechnung:**

Bedarf: 30 Stellplätze  
Ablöse d. Vorbesitzer: 5 Stellplätze (Ablösevertrag vom 14.07.1997)

### **Nachgewiesen:**

Tiefgarage: 15 Stellplätze  
Oberirdisch 7 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung des Marktes Mering fordert die Herstellung von oberirdischen Stellplätze in einem Maße von 25 % des Gesamtbedarfes ohne Besucherstellplätze § 3 Abs. 10 Stellplatzsatzung. In diesem Falle wären das 7 Stellplätze. Nachdem 7 oberirdische Stellplätze vorhanden sind, wäre dieser Bedarf nachgewiesen. Im Gesamten sind statt der 30 Stellplätze 27 (15 TG, 5 Ablöse, 7 oberirdisch) vorhanden.

Es bedarf also einer Stellplatzablöse für weitere 3 Stellplätze.

## **Kinderspielplatz:**

Antrag auf Abweichung von Art. 7 Abs. 3 BayBO für den Entfall eines Kinderspielplatzes:

Nach der Änderung vom 23. Dezember 2020 der Bayerischen Bauordnung in der letzten Novelle wurde in Art. 7 Abs. 3 festgelegt, dass bei Wohnanlagen mit mehr als 3 Wohneinheiten ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Die Gemeinden sind nach aktuellem Recht berechtigt beim Entfall der Errichtung eines Kinderspielplatzes entsprechende Ablöseregeln zu treffen und Ablösen zu erheben. Der Gemeinde kommt dabei ein Abschlussermessen zu.

Dieses kann sie durch eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO näher ausgestalten oder die Gemeinde erstellt vergleichsweise entsprechende Richtlinien. Über eine Satzung oder auch durch Richtlinien hat die Gemeinde ein Konzept zu erarbeiten, um allgemeine Kriterien, z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Größe, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung etc. zurechtzulegen, und eine Gleichbehandlung aller Bauvorhaben gewährleisten zu können. Vor Abschluss des Ablösevertrages muss den Bauherren der zu entrichtende Ablösebetrag von der Gemeinde natürlich in bestimmter Höhe bekannt gegeben werden.

Der Bauherr beantragt hier über den Abweichungsantrag Nr. 4 den Entfall einer Ablöse. Der Antrag wird wie folgt begründet:

*Aufgrund der baulichen Situation des bestehenden Gebäudes und dessen Grundstücksgröße, sowie der vorliegenden Park- und Verkehrssituation und den höheren Bedarf, ist eine adäquate Lösung für die Errichtung eines Kinderspielplatzes für die neuen Wohnungen auf dem Grundstück nicht möglich. Wie auch bei den Nachbarn empfinden wir, dass ein Kinderspielplatz in Kernlage nicht auf Grundstücksrestflächen errichtet werden sollte.*

Einem Entfall ohne finanzielle Gegenleistung sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden, da der Bauherr durch den Entfall des Kinderspielplatzes einen erheblichen finanziellen Vorteil hat. Am 24.02.2022 hat der Marktgemeinderat den Erlass einer Stellplatzsatzung beschlossen. Die Stellplatzsatzung schafft die Möglichkeit einer Ablöse gegen finanzielle Entschädigung. Es errechnet sich nach der Stellplatzsatzung ein Ablösebetrag von 40.980 €.

Wird keine Stellplatzablässe in Aussicht gestellt bzw. dem Entfall der Herstellung nicht zugestimmt, muss der Bauherr den Spielplatz auf dem Baugrundstück bzw. in der Nähe des Baugrundstückes nachweisen.

### **Abstandsflächen:**

Mit Abweichungsanträgen Nr. 1, 2, 3 und 5 wird beantragt, die erforderlichen Abstandsflächen nach der neuen Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht in vollem Umfang einbringen zu müssen. Der Markt Mering ist gehalten über eine Abweichung von den Festsetzungen der Satzung zu entscheiden. Folgende Inhalte sind stehen durch die Anträge zur Entscheidung: (Originaltext der Anträge)

#### **Antrag 1: Abstandsfläche Nordseite**

*Aufgrund der baulichen Situation des bestehenden Gebäudes, dessen Erweiterung und Grundstücksgröße ragt die Abstandsfläche auf der Nordseite auf das Flurstück 218. Partiiell überragen die neuen Abstandsflächen das Nachbargrundstück um 3,81 m. Unser Grundstück wird von den Abstandsflächen des Nachbarn partiiell um 7,06 m überschritten.*

#### **Antrag 2: Abstandsflächen Südseite**

*Aufgrund der baulichen Situation des bestehenden Gebäudes, dessen Erweiterung und Grundstücksgröße ragt die Abstandsfläche auf der Südseite (Frauenberg) über die Straße auf das Flurgrundstück 212. Partiiell überragen die neuen Abstandsflächen das Nachbargrundstück um 4,79 m. Unser Grundstück wird von den Abstandsflächen des Nachbarn partiiell um 10,91 m überschritten.*

#### **Antrag 3: Abstandsflächen Nordwestseite**

*Aufgrund der baulichen Situation des bestehenden Gebäudes, dessen Erweiterung und Grundstücksgröße ragt die Abstandsfläche auf der Nordseite auf das Flurstück 219/3. Partiiell überragen die neuen Abstandsflächen das Nachbargrundstück um 3,89 m.*

#### **Antrag 5: Abstandsflächen Nord- und Westseite**

*Mit 10,98 m weicht die Überdachung zweier Stellplätze im Nord-Westen des Grundstücks um 1,98 m vom Art. 6 Abs. 7 Punkt 1 ab. Die nördlich liegende Wand wird als Stützwand zum Erdreich errichtet. Die südliche Wand als Sicht- und Schallschutz zum Nachbarn mit der Flur-Nr. 216. Das Gründach des Carports wird als Retentionsfläche ausgeführt.*

In Bezug auf die Abstandsflächensituation gilt es zu beachten, dass das Bauvorhaben im Ortskern liegt und die meisten Gebäude in umliegender Nähe, wie auch in größerem Umgriff die Abstandsflächen generell an einzelnen oder mehreren Grundstücksgrenzen nur reduziert oder gar nicht eingebracht haben. Aufgrund dieser Präzedenzfälle sollte eine Gleichbehandlung erfolgen.

### **II. Fiktionsfrist**

Eingang:	17.01.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.03.2022
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.02.2022

### **III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind weder auf den Eingabeplänen, noch auf den 5 Anträgen auf Abweichung vorhanden.

Der nördlich angrenzende Nachbar hat sich aus Eigeninteresse bei der Verwaltung gemeldet, um festzuhalten, dass für sein Grundstück Flur-Nr. 218 ein Geh- und Fahrrecht aus dem Jahr 1976 auf der Flur-Nr. 217 eingetragen ist. Dieses Geh- und Fahrrecht regelt die Zufahrt zu seinen hinterliegenden Gebäuden. Der Nachbar hat diesbezüglich Bedenken gegen das Bauvorhaben in der aktuellen Form vorgebracht und sich damit bereits an das Landratsamt gewendet. Da ihm keine Pläne vorgelegt wurden, ist ihm unklar, ob die Möglichkeit der Zufahrt noch gegeben ist. Das Hauptaugenmerk liegt dem Nachbarn in der Gestaltung des Geländeniveaus. Um die Zufahrt für sein Grundstück weiterhin sicherzustellen sollte das Gelände der beiden Grundstücke auf gleichem Niveau liegen, um ein problemloses Zufahren weiterhin zu gewährleisten. Eine Abschrift der notariellen Vereinbarung wurde uns vorgelegt. Diese ist als Anlage beigefügt und wird der Genehmigungsbehörde zu Kenntnis und Beachtung weitergeleitet.

#### **Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“. Aktuell liegt noch kein Bebauungsplanentwurf vor. Der Planungswille des Marktes Mering bezüglich der Sicherung von gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss der Gebäude wäre durch den geplanten Verkaufsladen/Bäckerei erfüllt. Das Bauvorhaben beurteilt sich aber aktuell noch nach § 34 BauGB und fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Einmalig 2022:  
ggf. 24.000 € Stellplatzabläse  
ggf. 40.980 € Spielplatzabläse  
Jährlich: €

#### **Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

**MGR Resch** merkt an, dass das geplante Gebäude eine andere Dachform aufweist, als im Ortszentrum üblich und deshalb in der geplanten Ausführung so nicht ins Ortszentrum passt.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Nutzungsänderung nicht, da das Vorhaben ggf. den künftigen Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“** bezüglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss widerspricht.

Der Bau- und Planungsausschuss beantragt eine **Zurückstellung** des Baugesuches beim Landratsamt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Sicherung der Planung. Für den Fall, dass das Landratsamt einer Zurückstellung des Baugesuches nicht zustimmt, empfiehlt der Bau- und Planungsausschuss dem Marktgemeinderat zur Sicherung der künftigen Planung die Aufstellung einer **Veränderungssperre** gemäß § 14 BauGB.

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt derzeit kein Einvernehmen zur Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der **Abstandsflächentiefe** gemäß der Anträge Nr. 1, 2,3 und 5.

Dem beantragten Entfall der Herstellungspflicht für einen **Spielplatz** ohne finanzielle Entschädigung wird nicht zugestimmt, einer Spielplatzablöse wird derzeit ebenfalls nicht zugestimmt. Der Spielplatznachweis ist damit nicht erbracht.

Der zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen **Stellplatzablöse** von 3 Stellplätzen wird derzeit nicht zugestimmt. Der Stellplatznachweis ist damit nicht erbracht.

Auf **nachbarschützende Belange** wird bezüglich des bestehenden Geh- und Fahrtrechtes des nördlich angrenzenden Flurstückes über das Baugrundstück verwiesen.

## **Abstimmungsergebnis:**

12:1

## **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Unterlagen bzgl. Geh- und Fahrtrecht des nördlichen Nachbarn (Schreiben Architekt an LRA, Vereinbarung, Grunddienstbarkeit)
- Schreiben des LRA an den Bauherrn (17.01.2022)
- Beschlussbuchauszug vom 02.12.2019

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

In der Sitzung Bau - und Planungsausschusses vom 06.12.2021 wurde bereits ein Bauantrag zur Nutzungsänderung in Wohnungen, Dachausbau und Anbau eines Einfamilienhauses behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht einfügte. Ausschlaggebend waren die Gebäudehöhen des neu zu errichtenden Anbaues. Diese waren mit Satteldach dargestellt und überstiegen die Firsthöhe des Bestandshauses mit knapp 2 m. Ebenso konnten die Abstandsflächen nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Selbst nach Norden konnten die Abstandsflächen unter Einbeziehung der hälftigen Straßenbreite nicht ausreichend dargestellt werden.

In der neu vorgelegten Planung bleibt der Korpus des Bestandsgebäudes (ehemaliges Rot Kreuz Haus) unverändert bestehen. Für den geplanten Dachgeschossausbau soll das Dach erneuert werden. Nach wie vor bleibt das Gebäude ohne Kniestock, der First liegt ca. 2,20 m höher als der Bestandsfirst. Dies ist weniger ein Problem des Einfügens, da in der näheren Umgebung auch höhere Gebäude vorhanden sind. Vielmehr ist dies ein Problem des Abstandsflächenrechtes. Die Abstandsflächen nach Norden und Süden können nicht eingebracht werden.

Nach Osten hin soll dieses Gebäude mit einem zweigeschossigen Anbau, welcher im EG ein Wohnzimmer und im OG ein Schlafzimmer ausweist, sowie mit einem Einfamilienwohnhaus erweitert werden. Insgesamt soll die Nutzung in dem Anwesen komplett der Wohnnutzung zugeführt werden. So sollen im EG, OG und DG jeweils 2 Wohnungen entstehen. Das Einfamilienhaus, welches im Osten an den Erweiterungsbau des Gebäudes angebaut werden soll, ist mit einer Wohneinheit geplant. Entgegen dem Bauantrag aus 2021 werden der Anbau und auch das Einfamilienwohnhaus mit Flachdächern ausgebildet. Die reduzierte Höhe soll einem Einfügen in die nähere Umgebung zuträglich sein.

Die **Abstandsflächen** können mit den östlich geplanten Anbauten nach Norden, zur Freimannstraße hin, nachgewiesen werden. Das Bestandsgebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen weder nach Norden, noch nach Süden ein. In beiliegendem Abstandsflächenplan ist ersichtlich, in welchen Bereichen diese nicht eingebracht werden. Es bedarf einer Abweichung von der Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächen.

Das südlich angrenzende Gebäude, Augsburg Str. 24 auf der Flur-Nr. 51/3 ist im Süden und Norden direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet. Eine Übernahme der Abstandsflächen ist aus diesem Grunde nicht möglich. Die Flur-Nr. 51/3 ist ein „Inselgrundstück“ ohne direktes Anliegen an eine öffentliche Verkehrsfläche. Auf dem beigefügten Luftbild ist ersichtlich, dass die Eingangstüre des Gebäudes zur Augsburg Str. hin ausgerichtet ist. Vom Wohngebäude bis zur westlichen Grundstücksgrenze sind ca. 1,20 m Grundstückstiefe vorhanden. In der dargestellten Planung sollen in diesem Bereich angrenzend 3 Stellplätze entstehen. Das Landratsamt wird unsererseits darauf hingewiesen und wird angehalten die Erschließungssituation für das Grundstück 51/3 in der Abhandlung des Genehmigungsverfahrens mit zu berücksichtigen. Selbst über den nordöstlichen Bereich ist es nicht möglich an das Gebäude Augsburg Str. 24 zu gelangen. Hier sind ebenfalls Stellplätze, eine Mülltonnenanlage und auch Terrassen geplant. Es ist der Verwaltung nicht bekannt, ob für das Grundstück Augsburg Straße 24 ein dingliches Recht in Form eines Geh- und Fahrrechtes in einem angrenzenden Grundstück eingetragen ist.

## **Stellplätze:**

Für die neue Aufplanung ergibt sich ein Stellplatzbedarf von gesamt 11 Stück. Aus der bisherigen Nutzung des Altbestandes können 6 Stellplätze angerechnet werden. Rechnerisch sind 5 Stellplätze darzustellen. Im Eingabeplan sind 6 Stellplätze eingezeichnet. Der Stellplatznachweis ist demnach erfüllt.

## **II. Fiktionsfrist**

Eingang: 07.02.2022  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 07.04.2022  
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: 04.04.2022

## **III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

## **Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering - Zentrum“ und gleichzeitig im Sanierungsgebiet. Zum Bebauungsplan wurde keine Veränderungssperre erlassen. Somit kann das Vorhaben nach § 34 BauGB baurechtlich beurteilt werden.

Der künftige Bebauungsplan wird in seinen Festsetzungen regeln, dass bei Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. Im nördlichen Geltungsbereich des B'planes sind mehrere Gebäude vorhanden, die keine gewerbliche Nutzung im EG haben.

Es bedarf einer Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering für die nicht auf eigenem Grund bzw. zur Straßenmitte eingebrachten Abstandsflächen.

Aufgrund der baulichen Nähe zu dem Bestandsgebäude Augsburgener Str. 24 wird auf brandschutzrechtlich relevante Belange verwiesen. Das Landratsamt Aichach-Friedberg wird diese im Genehmigungsverfahren prüfen

## **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben **nicht**, da sich dieses zwar nach § 34 BauGB einfügt, die Abstandsflächen jedoch nicht eingebracht sind. 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. Auf brandschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

## **Abstimmungsergebnis:**

13:0

**Anlage/n:**

- gez. Lageplan (alt)
- Eingabeplan neu
- Abstandsflächenplan
- Luftbild
- Beschlussbuchauszug 06.12.2021
- Eingabeplan alt Nov. 2021

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.07.2021 mit 7:5-Stimmen das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem derzeit noch unbebauten Grundstückes Bahnhofstraße 23 erteilt. Auf die entsprechende, beigelegte Sitzungsvorlage vom 22.07.2021 wird verwiesen. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde am 22.01.2022 durch das Landratsamt Aichach-Friedberg erteilt.

Der Bauherr hat nun am 18.02.2022 einen Tekturantrag für das genehmigte Vorhaben eingereicht. Die ursprünglich innenliegende Balkone sollen nun außen verlagert werden. Zudem sollen die Außenwände des Gebäudes dicker ausgeführt werden. Hintergrund hierfür sind laut Aussage des Bauherrn KFW-Förderrichtlinien.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	18.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Die Unterschriften der Eigentümer der fünf Nachbargrundstücke wurden nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. In Bezug auf den kompletten Baukörper sind die geplanten Änderungen als geringfügig anzusehen. Das geplante Gebäude fügt sich problemlos, v.a. in Bezug auf das deutlich größere Referenzobjekt Bahnhofstraße 29+31, in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein. Auf die fachlich-rechtliche Würdigung in der Sitzungsvorlage vom Juli 2021 wird verwiesen, hier wurde umfangreich auf das Einfügen gemäß § 34 BauGB eingegangen. Informativ wird erwähnt, dass sich die Grundflächenzahl gemäß Berechnungen des Planers durch die oben genannten Maßnahmen vom 0,40 auf 0,44, die Geschossflächenzahl von 0,60 auf 0,61 erhöht. Es wird darauf hingewiesen, dass solche Kennzahlen kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB darstellen. Die Beurteilungskriterien Geschossigkeit (nach wie vor 4 Vollgeschosse) und die Gebäudehöhe (11,61 Meter) sind nach wie vor identisch zum genehmigten Bauvorhaben.

Auch die Tekturplanung hält die erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der Bahnhofstraße gemäß den Vorgaben der BayBO und der Abstandsflächentiefsatzung des Marktes Mering ein, eine Abweichung ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen haben sich geringfügige Änderungen ergeben, daher wurde auch ein überarbeiteter Stellplatznachweis vorgelegt. Für die 28 Wohneinheiten errechnet sich nun ein Stellplatzbedarf von 37 Anwohner- und 4 Besucherstellplätze = 41 Stellplätze insgesamt. Nach der genehmigten Planung mussten noch 43 Stellplätze nachgewiesen werden. Insgesamt werden 42 Stellplätze ausgewiesen, der Stellplatzbedarf ist damit gedeckt. Alle notwendigen, oberirdischen Stellplätze (25 % der Anwohnerstellplätze, sowie die Besucherstellplätze) werden ebenfalls hergestellt (Anforderung: 13 Stellplätze, Herstellung: 18 Stellplätze). Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Aufgrund der Nähe zur Bahnanlage wird auf immissionsschutzrelevante Belange verwiesen. Diese Thematik beurteilt zuständigkeitshalber ausschließlich die Fachabteilung im Landratsamt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
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. Auf immissionsschutzrelevante Belange wird aufgrund der Nähe zur Bahnanlage verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

11:2

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplanung neu - Tektur (02/2022)
- Beschlussbuchauszug 22.07.2021
- Eingabeplanung alt (06/2021)

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Am 08.06.2021 beantragten die Bauherren die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus mit neuem Dachstuhl und Errichtung zweier Satteldachgauben. Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 16.06.2021 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt, da alle Nachbarunterschriften vollständig vorlagen. Die Baugenehmigung durch das Landratsamt ist am 01.10.2021 ergangen. Der zweigeschossige Anbau mit den Maßen 7,85 x 7,82 Meter wurde dabei nach diesen Plänen über einen eingeschossigen Zwischenbau mit Dachterrasse mit dem Bestandsgebäude verbunden. Die Gauben sollten auf der Nord- und Südseite eingebaut werden.

Zu diesem Bauantrag wurde nun am 15.02.2022 ein Tekturantrag eingereicht. Der Anbau soll in unveränderter Form erstellt werden. Lediglich der Zwischenbau/Eingangsbereich des Anbaus wird in der Tiefe geringfügig verändert. Der Dachvorsprung wird von ursprünglich geplanten 20 cm auf 30 bzw. 35 cm erhöht.

Statt der Sanierung des Bestandsgebäudes mit Einbau der Gauben soll nun jedoch ein kompletter Ersatzbau erfolgen. Der Ersatzbau soll hinsichtlich der Kubatur identisch mit dem Bestandsgebäude erfolgen (1+D+DS-Geschosse, Satteldach, DN 48°, Firsthöhe 8,30 Meter, Wandhöhe 3,76 Meter). Nur der Dachvorsprung soll hier ebenfalls von 20 cm auf 30 bzw. 35 cm erhöht werden.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	15.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Alle Eigentümer der sieben Nachbargrundstücke erklärten sich schriftlich mit ihrer Unterschrift im Bauantrag mit dem Bauvorhaben einverstanden. Die Nachbarunterschriften wurden somit vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Da der Ersatzneubau die gleichen Außenmaße aufweist wie das Bestandsgebäude und auch der Anbau in gleicher Größe ausgeführt werden soll, wie 2021 genehmigt, fügt sich das geplante Gebäude unstrittig in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein.

Die beiden erforderlichen Stellplätze werden in einer Garage und einem Carport auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht. Der Carport unterschreitet dabei zwar den gesetzlichen Mindestabstand von 3 Metern nach der Garagen- und Stellplatzverordnung zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche, hierfür liegt aber bereits eine Genehmigung (Abweichungsbescheid) des Landratsamtes vor.

Wie erwähnt soll der Ersatzbau in identischer Kubatur errichtet werden. Da bereits das Bestandsgebäude die aktuellen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück einbringen konnte, kann dies folglich auch nicht der identische Ersatzbau. Die Überschreitung auf der südlichen Giebelseite beträgt 1,78 Meter. Die Überschreitung auf der nördlichen Giebelseite beträgt 1,39 Meter. Mit dem Bauantrag wurde daher ein Abweichungsantrag eingereicht. Der Architekt verweist in der Begründung auf Art. 63 Abs. 1 Satz 2 der BayBO, danach sollen Abweichungen von Art. 6 BayBO (Abstandsflächenrecht) insbesondere dann zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Aus Sicht des Planers (wie auch der Verwaltung) ist die Abweichung somit städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen (keine Verschlechterung der Bestandssituation) mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes ist eine andere Positionierung auf dem Grundstück mit Einhaltung der Abstandsflächen nicht möglich. Der Anbau/Zwischenbau weist zudem die Abstandsflächen auf eigenen Grund nach.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
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 erteilt eine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Merz bezüglich der nicht vollständigen Einbringung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, da es sich hier um einen Ersatzbaubau für das Bestandsgebäude handelt (vgl. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

#### **Abstimmungsergebnis:**

13:0

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

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan neu

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Aus der Gartenfläche des Grundstückes Sportanger 14 soll eine Teilfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> herausgemessen werden, worauf ein kleines Einfamilienhaus mit 8,50 x 4,70 Meter Grundfläche (1+D-Geschosse, Satteldach 28° DN, Firsthöhe 6,0 Meter, Wandhöhe 4,6 Meter) errichtet werden soll. Für das bestehende Einfamilienhaus verbleibt eine restliche Grundstücksfläche von ca. 603 m<sup>2</sup>.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	09.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Der Bauherr möchte seiner Aussage nach das neue Grundstück aufgrund der anfallenden Kosten erst herausmessen lassen, wenn ihm eine Genehmigung für das Vorhaben vorliegt. Das aktuelle Flurstück Sportanger 14 hat zwei Nachbargrundstücke. Die Unterschriften der Eigentümer des westlichen Nachbargrundstückes liegen vor. Die Unterschriften des nördlichen Nachbargrundstückes wurden hingegen nicht erteilt, so dass das Vorhaben gemäß den Vorgaben der Geschäftsordnung nicht im Verwaltungswege bearbeitet werden kann.

Nach der geplanten Grundstücksteilung soll das künftige Baugrundstück zwei Nachbargrundstücke haben, nämlich das jetzige, westliche Nachbargrundstücke (Unterschriften liegen wie erwähnt vor) und das aktuelle Grundstück Sportanger 14. Wird das Grundstück so geteilt, wie im Bauantrag angegeben, haben nach Grundstücksteilung alle künftigen Eigentümer dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich baurechtlich somit nach § 34 BauGB. Der sehr kleine Baukörper fügt sich problemlos in die dichter bebaute Umgebung ein. Der Planer berechnet in Bezug auf das künftige, neue Baugrundstück die GRZ (II) mit 0,28, die GFZ mit 0,21. Durch den Flächenverlust erhöht sich die GRZ II auf dem Bestandsgrundstück auf 0,27 und die GFZ auf 0,24, was insgesamt immer noch verträgliche Werte sind. Diese Kennzahlen stellen jedoch kein Einfügekriterium dar.

Der Stellplatznachweis wird durch die Schaffung von zwei offenen Stellplätzen erbracht.

Die Abstandsflächen werden im Westen, Süden und Osten auf dem neuen, künftigen Grundstück nachgewiesen. Im Norden liegen die Abstandsflächen komplett auf dem Grund und Boden des Bestandsgrundstückes. Der Eigentümer hat hierzu eine Abstandsflächenübernahme unterzeichnet, so dass alle Abstandsflächen als korrekt nachgewiesen gelten und keine Abweichung erteilt werden muss.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
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**

Im Wohn- und Geschäftsgebäude Hermann-Löns-Straße 1 sollen die als Ladengeschäft genehmigten Räumlichkeiten im Erdgeschoss in weitere Räumlichkeiten des bereits dort ansässigen Dentallabors umgewandelt werden. Neben dem geplanten Labor mit 45 m<sup>2</sup> sind im Untergeschoss und im Erdgeschoss weitere kleine Räume für z.B. einen Sozialraum, weitere Kellerräume, ein Vorraum und ein Raum für Regale/Unterlagen vorgesehen. Äußerliche, bauliche Änderungen am Gebäude werden nicht vorgenommen.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	10.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	10.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es existieren zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne, eines davon ist ebenfalls im Besitz des Bauherrn. Die weiteren Unterschriften wurden nicht erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die baurechtliche Beurteilung ist daher nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben vorzunehmen. Die geplante Nutzung fügt sich problemlos in das vorhandene Mischgebiet ein.

Gemäß dem ursprünglichen Genehmigungsbescheides des Landratsamtes für das Gebäude vom 11.04.1994 mussten für alle Nutzungen im Gebäude 8 Stellplätze hergestellt werden und 3 Stellplätze abgelöst werden. Für die damals genehmigte Teilnutzung Ladengeschäft (48 m<sup>2</sup>) wurden 2 Stellplätze angesetzt. Dies entspricht auch dem heutigen Stellplatzschlüssel für Ladengeschäfte gemäß der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Die nun geplante Nutzung als Dentallabor kann als Handwerksbetrieb (1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß Nr. 5.1 der Stellplatzsatzung) angesetzt werden. Für das 45 m<sup>2</sup> große Labor errechnet sich demnach ein Bedarf von einem Stellplatz.

Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung ergibt sich somit also ein Minderbedarf von einem Stellplatz. Der Stellplatznachweis ist erbracht, es müssen keine zusätzlichen Stellplätze hergestellt werden. Der Planer versichert im Bauantrag, dass die bislang für das Ladengeschäft genutzten Stellplätze vor dem Eingang nun auch tatsächlich für das Dentallabor zur Verfügung gestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
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
- Planunterlagen

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Bei der Verwaltung wurde ein Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses im Uferweg 12 eingereicht. Im Zuge der Umbau-/ Sanierungsmaßnahme soll das Zweifamilienhaus durch den Ausbau des Dachgeschosses in ein Dreifamilienhaus umgewandelt werden. Die 1. Wohneinheit ist im Erdgeschoss (71,54 m<sup>2</sup>), die 2. Wohneinheit im Obergeschoss (82,04 m<sup>2</sup>) und die neue, dritte Wohneinheit im Dachgeschoss (56,88 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Um das Dachgeschoss ohne Kniestock besser nutzen zu können, werden im Norden und im Süden jeweils eine Dachgaube eingebaut. Die Kubatur des Gebäudes (2+D-Geschosse, Wandhöhe 6,015 Meter, Firsthöhe 9,385 Meter, Satteldach 33° DN) bleibt ansonsten unverändert.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	21.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es existieren zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Der von der geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen betroffene, östlich angrenzende Nachbar hat sich mit seiner Unterschrift im Bauantrag schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Die Unterschrift der südlich angrenzenden Nachbarin liegt nicht vor. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die baurechtliche Beurteilung ist daher nach § 34 BauGB vorzunehmen. Wie erwähnt, ändert sich bis auf den Einbau der Gauben die Kubatur des Gebäudes nicht. Nach Berechnung der Planerin entsteht durch den Einbau der Gauben kein drittes Vollgeschoss (weiterhin 2+D). In der näheren Umgebung sind bereits Dachgauben vorhanden, zudem sind die Gaubenbreiten (ca. 3,2 Meter und ca. 3,8 Meter) in Bezug auf die Firstlänge von ca. 12,39 Meter deutlich untergeordnet, so dass auch keine optische Wirkung eines weiteren Vollgeschoss entsteht. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ein.

Die GRZ I (nur Hauptgebäude) beträgt 0,29, die GRZ I+II (Gebäude inkl. Nebenanlagen und versiegelte Flächen) beträgt 0,51, die GFZ 0,59. Diese Kennzahlen dienen rein zur Information und stellen kein Kriterium des Einfügens dar.

Durch die Dämmmaßnahmen verstärkt sich die Außenwand des Gebäudes, daraus resultiert eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen hin zum östlichen Nachbarn um ca. 0,665 Meter. Die Planerin hat sich diesbezüglich vorab mit dem Landratsamt in Verbindung gesetzt. Laut der Planerin ist nach Aussage des Landratsamtes keine Abstandsflächenabweichung notwendig, im Eingabeplan wird auf den hierfür einschlägigen § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO verwiesen.

Danach bleiben bei der Bemessung von Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden außer Betracht, allerdings nur, wenn Sie eine Stärke von 0,30 Meter aufweisen und mindestens 2,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Der Abstand von 2,50 Meter ist gegeben, da die Abstandsflächenüberschreitung jedoch 0,665 Meter beträgt, wird zumindest bezweifelt, ob dieser Paragraph in vollem Umfang hier anwendbar ist. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird daher verwiesen. Den Sachverhalt prüft und beurteilt das Landratsamt als zuständige Stelle.

Für die 3 Wohneinheiten errechnet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von 5,5 = 6 Stellplätzen. Die Planerin weist diese 6 Stellplätze auch auf dem Baugrundstück nach. 2 Stellplätze werden über die Bestandszufahrt von der Färbergasse aus erschlossen. Die vier weiteren Stellplätze sollten ursprünglich über den Uferweg erschlossen werden, was so nicht möglich ist, da es sich Straßenverkehrsbehörde beim Uferweg nicht um eine gewidmete Ortsstraße, sondern nur um einen beschränkt-öffentlichen Weg nur für Fußgänger handelt. Die Stellplätze dürfen somit nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde mit Autos nicht angefahren werden. Die Planerin hat daraufhin die Stellplatzanordnung korrigiert, so dass nun alle Stellplätze über die Färbergasse angefahren werden können. Die gefangenen Stellplätze können anerkannt werden, da jeder Wohneinheit 2 Stellplätze zugeordnet werden können. Eine schriftliche Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde hierzu wurde angefordert, diese lag aufgrund der kurzfristigen Planänderung aber zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor. Hierauf kann in der Sitzung noch eingegangen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

#### **Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

**MGR Resch** stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.04.2022. Der Grund hierfür sind die geplanten, überbreiten Grundstückszufahrten, welche nach Auffassung der Mehrheit des Gremiums das ortsübliche Maß übersteigen.

#### **Beschluss:**

Abstimmung über den **Geschäftsordnungsantrag** des **MGR Resch** auf Vertagung und erneuter Behandlung in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.04.2022.

#### **Abstimmungsergebnis:**

9:4

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

- Gezeichneter Lageplan Abstandsflächen
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Ein Landwirt beantragt den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Getreidelager auf einem Flurstück im Außenbereich in der Nähe der Wertstoffsammelstelle/Hermann-Löns-Straße. Die Halle ist mit einer Grundfläche von 36,0 x 15,0 Meter (+ Vordach 4,0 x 36,0 Meter) mit einem 20°-geneigten Satteldach mit einer Wandhöhe von 6,61 Meter und einer Firsthöhe von 9,34 Meter geplant. Die Halle wird auf einer Fläche von 431,38 m<sup>2</sup> als Maschinenhalle und auf einer Fläche von 83,38 m<sup>2</sup> als Getreidelager genutzt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	21.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften der beiden baurechtlichen Nachbargrundstücke wurden erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und beurteilt sich daher nach § 35 BauGB. Landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Da alle notwendigen, rechtlichen Tatbestände zutreffen, ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB privilegiert ist und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

**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 27.01.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

**a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:**

1. Neubau einer Gewerbehalle mit Verkaufsflächen, Ohmstraße 10
2. Anbau eines Balkones an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Münchener Straße 71
3. Neubau einer LKW-Halle mit Büro-, Seminar- und Lagerräumen, Gaußring 14

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

-/-

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 15.03.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss der Planung für den Bau der B&R-Anlage im Gewerbegebiet Mering West zugestimmt, die Verwaltung beauftragt einen Förderantrag nach dem Programm "Stadt und Land" zu stellen und mit Vorliegen der Genehmigung die Maßnahme umzusetzen.

Der Bauantrag ist genehmigt, der entsprechende Förderantrag wurde eingereicht.

Auf Nachfrage bei der Bahn hat sich nun herausgestellt, dass seit Januar eine Novellierung der Kommunalrichtlinie des Bundes vorliegt. Sie hätte den Vorteil, dass sich die zuwendungsfähigen Kosten nicht an der Anzahl der Stellplätze, sondern an den tatsächlich entstehenden Kosten orientieren. Zudem ist jetzt eine Kumulierung von Bundes- und Landesmitteln möglich.

Das bedeutet, dass bei geschätzten zuwendungsfähigen Kosten von 123.600,- € (= Gesamtkosten von 144.000,- € abzüglich nichtzuwendungsfähige Planungskosten) und einer Förderquote von 85% die Anlage mit 105.000,- € vom Bund unterstützt werden würde. Hinzu käme eine Landesförderung von bis zu 15% der zuwendungsfähigen Kosten bei einer Beantragung im Jahr 2022, sodass sich im günstigsten Fall beide Mittel zu einer 100 %-igen Förderung (= 123.600,- €) kumulieren würden.

Die Landesförderung bezuschusst 70 % der mit 1.000,- € pro Stellplatz gedeckelten Kosten. Da die Regierung von Schwaben die Erhöhung des Abstandes zwischen den Stellplätzen von 40 cm auf 50 cm fordert, können in der bereits genehmigten Anlage nur 56 statt der geplanten 72 Stellplätze untergebracht werden. Der sich hieraus ergebende Förderbetrag von 42.000,- € würde jedoch bei Kumulierung der Mittel für eine 100%-ige Förderung ausreichen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.01.2022 beschlossen die Entscheidung, ob 56 Stellplätze genügen, zu vertagen, eine Ortsbesichtigung durchzuführen und dann erneut im Gremium zu behandeln.

Damit die Regierung von Schwaben den Förderantrag nach BayGVFG weiterbearbeiten kann, muss unbedingt entschieden werden, ob die Anlage mit 56 Stellplätzen geplant werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: 144.000,00 €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

€Einmalig 2022:  
Jährlich: €

**Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

Die Ausgaben werden im Haushalt (Unterabschnitt 6150-9500.030) veranschlagt.

**Zweiter Bürgermeister Hummel** bittet, die Beleuchtungssituation vor Ort zu verbessern. **MGR Fleig** regt zudem an, den Zaun nicht nur um jeweils 0,5 Meter, sondern weiter zu versetzen. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Prüfung der Vorschläge durch das technische Marktbauamt zu.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag nach der Kommunalrichtlinie des Bundes zu stellen, den Antrag nach BayGVFG weiterzuverfolgen und den Bau der B&R-Anlage mit 56 Stellplätzen zu planen.

**Abstimmungsergebnis:**

12:1

---

**TOP 13 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung**

---

---

**TOP 13.1 Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR'in von Thienen vom 07.02.2022:  
Sachstand Glasfaserausbau  
Vorlage: 2022/4804-01**

---

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat wurde in der Sitzung am 24.02.2022 über den aktuellen Sachstand zum Thema Glasfaserausbau informiert.

---

**TOP 13.2 Antwort zu Anfrage 4 durch MGR Schiele: Sachstand Kran beim Grundstück Münchener Straße 35 a  
Vorlage: 2022/4805-01**

---

**Sachverhalt:**

Beantwortung der Anfrage 4 zur Sitzung vom 07.02.2022 durch **MGR Schiele** bzgl. des Sachstandes Kran beim Grundstück Münchener Straße 35 a.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Zwischenzeitlich wurde eine Anwaltskanzlei beauftragt die Rechtslage zu klären, um ggf. im weiteren Verlauf zielführende Schritte zu prüfen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, entsprechend der anwaltlichen Kosten

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

**TOP 14    Bekanntgaben**

---

---

**TOP  
14.1        Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Standortsuche Interims-Basketballfeld  
Vorlage: 2022/4843**

---

**Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Mayer** berichtet dem Gremium vom aktuellen Sachstand zur Standortsuche für ein Interims-Basketballfeld. Für einen Standort an einem Firmengelände an der Frühlingstraße wurde eine Absage erteilt. Für den Standort Realschule liegt noch keine Antwort des Landkreises Aichach-Friedberg vor. Ein Standort an der Eduard-Ettensberger-Halle eignet sich aufgrund des Untergrundes nur bedingt. Bezüglich des eventuellen Standortes auf dem Skaterplatz in der Lechstraße sollen noch Gespräche mit dem Verein bzw. den Nutzern stattfinden. Die Beleuchtung am Skaterplatz wurde mittlerweile umgesetzt. Seitens des Gremiums werden keine anderen Flächen/Grundstücke vorgeschlagen.

---

**TOP  
14.2        Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Bauvorhaben - Errichtung einer Dachgaube, Lessingstraße 2 - Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens  
Vorlage: 2022/4844**

---

**Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Mayer** teilt dem Gremium mit, dass das Landratsamt Aichach-Friedberg nun per Bescheid vom 01.02.2022 eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben - Errichtung einer Dachgaube in der Lessingstraße 2 erteilt und damit das gemeindliche Einvernehmen ersetzt hat.

---

**TOP 15    Anfragen**

---

---

**TOP 15.1      Anfrage 1 durch MGR Lutz: Baumfällungen in der Kanalstraße**  
**Vorlage: 2022/4845**

---

**Sachverhalt:**

**MGR Lutz** berichtet von Baumfällungen in der Kanalstraße. Die betroffenen Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Klärung zu.

---

**TOP 15.2      Anfrage 2 durch MGR Fleig: Geländeauffüllung eines Grundstückes im Baugebiet Oberfeld I**  
**Vorlage: 2022/4846**

---

**Sachverhalt:**

**MGR Fleig** berichtet von einer problematischen Geländeauffüllung im Baugebiet Oberfeld I und fragt an, ob es hierzu bereits von der Baukontrolle gibt. **BAL Neumeir** teilt mit, dass keine Rückmeldung der Baukontrolle bekannt ist. Es haben in der Vergangenheit aber Gespräche mit den betroffenen Parteien stattgefunden. Aus Sicht der Verwaltung liegt kein Bebauungsplanverstoß vor, es handelt sich somit ausschließlich um eine privatrechtliche Angelegenheit.

---

**TOP 15.3      Anfrage 3 durch MGR Resch: Kreuzung Tunnelstraße/Friedenaustraße - weiteres Vorgehen**  
**Vorlage: 2022/4847**

---

**Sachverhalt:**

**MGR Resch** erkundigt sich bezüglich des 2. Ortstermins zum weiteren Vorgehen in der Thematik Kreuzung Tunnelstraße/Friedenaustraße. **Erster Bürgermeister Mayer** antwortet, dass ein Kreisverkehr hier die sinnvollste, aber auch kostspieligste Lösung ist, eine Entscheidung hierzu aber aktuell noch nicht getroffen werden kann, bis sich der Landkreis zum Antrag auf Verlegung der Wertstoffsammelstelle positioniert hat.