



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 20.06.2022
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:26 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

Heigl, Stefan

Hummel, Stefan

Listl, Tobias

Ludwig, Peter

Lutz, Erich

Metz, Michael

Vertretung für: Herrn Paul Kuhnert

Resch, Georg

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Seyßler, Sebastian

Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:**Mitglieder**

Kuhnert, Paul	Entschuldigt
Schamberger, Martina	Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Sedlmeir, Richard	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 09.05.2022
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Erstellung eines Sichtschutzzaunes, Am Oberfeld 22
Vorlage: 2022/4994
4. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen, Sachsengäßchen 3
Vorlage: 2022/5000
5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Hostels mit Betreiberwohnung und Tiefgarage, Frühlingstraße 26
Vorlage: 2022/4997
6. Bauantrag - Nutzungsänderung: Umnutzung einer Gewerbehalle in einen Showroom/Verkaufsraum für Accessoires, Brillen und Schmuck, Bertha-Benz-Straße 2
Vorlage: 2022/4985
7. Bauantrag: Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses, Luidlstr. 11
Vorlage: 2021/4208-03
8. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Lenbachstraße 2
Vorlage: 2017/1555-03
9. Bauantrag mit Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre: Umwandlung eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Adalbert-Stifter-Ring 74
Vorlage: 2020/3863-02
10. Bauantrag mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre: Erweiterung Zweifamilienhaus, Luisenstraße 13
Vorlage: 2022/4968
11. Bauantrag: Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 35
Vorlage: 2022/4967
12. Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Afrastraße 40 f
Vorlage: 2022/4993
13. Bauantrag: Errichtung von 14 Stadthäusern und Garagen, Sudetenring und Guttenbrunnstraße
Vorlage: 2022/4999

14. Bauvorhaben - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Augsburgener Straße 1 - Vorstellung von alternativen Planungsvarianten
Vorlage: 2019/3141-02
15. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind.
Vorlage: 2022/4998
16. Fahrradabstellplätze Marktplatz
Vorlage: 2022/4960
17. Beschilderung Holzgartenstraße
Vorlage: 2/4898-01-01
18. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 18.1. Bekanntgabe zum letzten Ortstermin Bouttevillestraße
Vorlage: 2022/4751-01
19. Bekanntgaben
- 19.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage, Zugspitzstraße 7 und 9 - Genehmigung des Bauvorhabens durch das Landratsamt
Vorlage: 2017/1516-08
- 19.2. Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Einladung an die Fraktionen in das Gemeindegarchiv
Vorlage: 2022/5012
20. Anfragen
- 20.1. Anfrage 1 durch MGR Lutz: Kran beim Grundstück Münchener Straße 35 a
Vorlage: 2022/4805-02
- 20.2. Anfrage 2 durch MGR Heigl: Sachstand Errichtung Behindertenstellplatz am Badanger
Vorlage: 2022/5013
- 20.3. Anfrage 3 durch MGR Schiele: Lagerung von Materialien im Gewerbepark Mering West
Vorlage: 2022/5014
- 20.4. Anfrage 4 durch MGR Schiele: Baugebiet Augsburgener Straße
Vorlage: 2022/5015
- 20.5. Anfrage 5 durch MGR Resch: Verkehrssicherheit in der Amberieustraße
Vorlage: 2022/5016

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und eröffnet die 24. Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Er teilt dem Gremium mit, dass TOP 10 von der Tagesordnung genommen wird, da der Bauantrag durch den Antragsteller zurückgenommen wurde. Alle Mitglieder haben die Einladung form- und fristgerecht erhalten.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 09.05.2022

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 23. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.05.2022.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 09.05.2022 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten an Teilen der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einen Sichtschutzzaun erstellen. Die Höhe der Einfriedung beträgt maximal 1,50 Meter (Pfostenhöhe). Die Größe der Sichtschutzelemente beträgt jeweils 1,40 Meter Höhe x 1,80 Meter Breite x 0,03 Meter Tiefe. Die Sichtschutzelemente werden in der Ausführung Natur - Farbe anthrazit ausgeführt. Die Pfosten werden als Granitstehlen mit einer Breite von 0,20 Meter und einer Tiefe von 0,10 Meter errichtet.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.06.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

* keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isolierte Befreiung.

III. Nachbarbeteiligung

Die Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke haben sich schriftlich mit dem Bauvorhaben einverstanden erklärt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Gemäß § 15 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Insgesamt soll die Einfriedung 15 Meter lang werden. Ein Element (ca. 2 Meter) ist an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken geplant, dieser Teil ist gemäß Bebauungsplan zulässig und bedarf keiner Befreiung. Der Teil der Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze hin zur Erschließungsstraße Am Oberfeld (ca. 13 Meter Länge) entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die maximale Höhe wird um bis zu 30 Zentimeter überschritten.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung des Sichtschutzzaunes erfüllt die Verfahrenstatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO (Einfriedungen bis 2,0 m Höhe) und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung des Sichtschutzzaunes nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Einfriedungen bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

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

In der Vergangenheit wurden im Bebauungsplangebiet Nr. 64 „Oberfeld I“ schon Befreiungen von der Festsetzung § 15 Abs. 1 erteilt:

- Errichtung einer Gabionenwand, Höhe 1,80 Meter, Sportanger 46, SV-Nr. 2019/2711, Beschluss Bau- und Umweltausschuss vom 01.04.2019
- Errichtung einer Einfriedung, Höhe 1,80 Meter (1,30 Meter hoher Stabmattenzaun auf 0,50 Meter hoher Stützmauer), Am Oberfeld 46, SV-Nr. 2020/3728-01, Beschluss Bau- und Planungsausschuss vom 12.10.2020

Da bereits Befreiungen mit höheren Einfriedungen als die nun beantragen 1,50 Meter erteilt wurden, ist auch hier aus Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung zu erteilen. Auch straßenverkehrsrechtliche Belange sprechen nicht gegen eine Befreiung, da sich die geplante Einfriedung nicht in einem Kurven-/Kreuzungsbereich befindet.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: ggf. 40 € Bescheidgebühr
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung § 15 Abs. 1 des Bebauungsplanes Nr. 64 "Oberfeld I" bezüglich der Errichtung eines Sichtschutzzaunes.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antrag isolierte Befreiung komplett

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten das Grundstück Sachsengäßchen 3 mit einem weiteren Wohnhaus bebauen. Das bestehende Wohnhaus hat 1+D-Geschosse und hat ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Das geplante Einfamilienhaus soll zweigeschossig mit Walmdach (Dachneigung 20°) ausgeführt werden.

Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde ein Antrag auf Vorbescheid mit Fragenkatalog eingereicht (siehe Schreiben in der Anlage).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	08.06.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	08.08.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Zu den eingereichten Fragen/Themenfelder wird wie folgt Stellung genommen:

1) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB gesichert ist. In der näheren Umgebung, sind Gebäude mit 1+D, 2+D und teilweise auch 3 + D vorhanden. Das geplante, zweigeschossige Gebäude fügt sich also unstrittig nach § 34 BauGB ein. Das Grundstück ist als Bestandsgrundstück i.S.d. § 34 BauGB erschlossen.

2) Ist diese Nutzung zulässig?

Diese Frage zielt auf die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB ab.

Wie erwähnt soll ein wohnlich genutztes Einfamilienhaus entstehen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Unterpunkt der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Prüfung bereits unter Nr. 1 ausgeführt und bejaht.

3) Kann hier eine Abweichung von den Abstandsflächen gewählt werden?

Laut Ausführungen der Antragsteller können die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowohl nach der BayBO, wie auch nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Merding eingehalten werden. Laut Darstellung im Übersichtsplan werden die Abstandsflächen im Osten (Sächsengäßchen) geringfügig nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen, hier dürfen die Abstandsflächen aber bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die Abstandsflächen werden im späteren Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Aichach-Friedberg geprüft.

Laut Ausführungen der Antragsteller können die Abstandsflächen gegenüber dem eigenem Bestandsgebäude auf dem Grundstück nicht eingehalten werden (siehe Übersichtsplan). Es wird darauf verwiesen, dass bei Vergleichsfällen, bei denen Gebäudeteile des gleichen Gebäudes oder zwei Gebäude auf ein und demselben Grundstück die Abstandsflächen zueinander nicht eingehalten haben, bislang immer eine Abweichung von den Abstandsflächen durch den Bau- und Planungsausschuss erteilt wurde. Konkret wird hier auf den Fall Hermann-Löns-Straße (Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und des Anbaus überlappen sich, SV-Nr.: 2021/4674-01 - Einvernehmen durch BPA am 04.04.2022) und auf den Fall Kissinger Straße 9 (Überlappung der Abstandsflächen des Altbaus und Neubaus auf dem gleichen Grundstück, SV-Nr. 2021/4284 - Einvernehmen durch BPA am 14.06.2021) verwiesen.

Allerdings ist die Überlappung der Abstandsflächen im vorliegenden Fall doch sehr massiv, da der Abstand zwischen den beiden Gebäuden nur 2,16 Meter (Südwestecke) bzw. 2,55 Meter (Südostecke) beträgt und somit sogar die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern unterschritten wird. Laut Planunterlagen beträgt die nichtbemaßte Abstandsfläche an der Wand (Südseite) ca. 4,0 Meter, am First (Südseite) bemaßt 4,65 Meter. Somit liegt ungefähr die Hälfte der notwendigen Abstandsfläche auf der Fläche des bestehenden Wohnhauses und vollständig im Bereich der Abstandsflächen des Bestandsgebäudes. Daher ist eine Abstandsflächenabweichung in dem Umfang durchaus kritisch zu hinterfragen, bei den oben genannten Bezugsfällen waren die Überlappungen der Abstandsflächen deutlich geringer.

4) Ist die Art der baulichen Anlage zulässig?

Auch diese Frage zielt wiederholt auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ab und wurde bereits unter 1) beantwortet. In der näheren Umgebung finden sich fast ausschließlich Gebäude mit Satteldächern, allerdings auch ein Gebäude mit Walmdach, wie beantragt (Beethovenstraße 13). Es wird allerdings angemerkt, dass die Dachform kein Prüfkriterium des gemeindlichen Einvernehmens i.S.d. § 34 BauGB darstellt.

5) Stellplätze - Kann dem so stattgegeben werden?

Die Stellplätze müssen abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. In den Planunterlagen finden sich zwei verschiedene Stellplatzanordnungen. Im gezeichneten Lageplan sind beide Stellplätze nebeneinander direkt an der Beethoven/Jahnstraße angeordnet, im Übersichtsplan sind beide Stellplätze hinterliegend angeordnet. Laut Rücksprache mit dem Antragsteller steht derzeit noch nicht fest, welche Variante tatsächlich umgesetzt werden soll, allerdings wird derzeit die Variante mit dem gefangenen Stellplatz bevorzugt.

Laut Stellplatzsatzung sind für das geplante Einfamilienhaus zwei Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Ein gefangener, hinterliegender Stellplatz wäre möglich, da beide Stellplätze zur gleichen Nutzungseinheit gehören. Für den Bestand ist nur ein Stellplatz notwendig, dieser bleibt durch die Garage erhalten. Der Stellplatznachweis gemäß Satzung ist als bei beiden Varianten erbracht.

Aufgrund der Situierung der Stellplätze im Kurvenbereich und aufgrund der relativ engen Straße wurde zudem die Straßenverkehrsbehörde beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lag allerdings noch keine Stellungnahme vor, nähere Informationen können in der Sitzung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Zweiter Bürgermeister Hummel stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid in die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.07.2022.

Beschluss:

Abstimmung über den **Geschäftsordnungsantrag** des **Zweiten Bürgermeisters Hummel** auf Vertagung der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid in die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.07.2022.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Übersichtsplan
- Schreiben vom 25.05.2022 - Fragenkatalog

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Frühlingstraße 26 im Gewerbegebiet südlich der Wendelsteinstraße ein Hostel mit Betreiberwohnung und Tiefgarage errichten. Zur Klärung, ob das Vorhaben in dieser Form genehmigungsfähig ist, wurde ein Antrag auf Vorbescheid mit einem Fragenkatalog eingereicht. Dieser ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Das Gebäude ist mit zwei Normalgeschossen + einem zurückversetzten Staffelgeschoss (Flachdach) mit 440 m² Grundfläche (21,99 x 19,99 Meter) geplant. Die Gesamthöhe soll 11,30 Meter betragen. Laut Betriebsbeschreibung handelt sich bei dem beantragten Hostel um ein Hotel mit geringer Serviceleistung. Insgesamt sollen 32 Betten in 28 Zimmern angeboten werden. Die Betreiberwohnung soll auf maximal 3 Personen ausgelegt werden und dauerhaft besetzt werden. Für nähere Informationen wird auf die beigefügte Betriebsbeschreibung verwiesen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Unterschriften der Eigentümer der Nachbargrundstücke liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. Wie erwähnt hat der Antragsteller einen Fragekatalog eingereicht, zu den Fragen wird nachfolgend Stellung genommen (Auf den Fragekatalog samt ausführlichen Erläuterungen in der Anlage wird verwiesen):

1) Ist das Bauvorhaben, gem. beiliegendem Plan, planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe, sowie seiner Geschossigkeit zulässig (Maß der baulichen Nutzung)?

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der **Lage** auf dem Grundstück so zulässig, da die östliche Baugrenze hin zur Frühlingstraße von 7,50 Meter eingehalten wird. Die Abstandsflächen müssen aber in einem eventuellen, späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, diese werden durch das Landratsamt gesondert geprüft. Laut Darstellung des Planers können die Abstandsflächen aber eingehalten werden (Mindestabstandsfläche von 3 Metern).

In dem betroffenen teilräumlichen Geltungsbereich G wurden entgegen in manchen anderen Teilgebieten keine maximalen Traufhöhen festgelegt. Das Vorhaben ist daher auch hinsichtlich der **Höhe** so zulässig.

Hauptsächlich zielt die Frage aber auf die Zulässigkeit der **Geschossigkeit** ab. Nach Auffassung des Planers handelt es sich bei dem oberen Staffel-/Penthousegeschoss um kein Vollgeschoss, da dieses weniger als 2/3 der Fläche des unterliegenden Geschosses aufweist. Laut allgemeiner Definition in Bayern liegt ein Vollgeschoss allerdings dann vor, wenn mindestens 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 Meter aufweisen. Laut Planzeichnung beträgt die lichte Höhe im obersten Geschoss in allen Teilen des Stockwerks (100 %) 3,00 Meter. Das oberste Geschoss ist somit klarerweise ein Vollgeschoss. Dies gilt für alle Penthousegeschosse, unabhängig davon, ob das oberste Geschoss zurückversetzt ist oder nicht. Das Gebäude weist damit 3 Vollgeschosse auf, gemäß Bebauungsplan sind jedoch nur 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Das Vorhaben entspricht somit nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Befreiung scheidet hier rechtlich gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus, da es sich bei Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse/Maß der baulichen Nutzung immer um einen Grundzug der Planung handelt.

Auch wenn das Vorhaben an diesem Punkt bereits als unzulässig beurteilt werden kann, wird der Vollständigkeit halber noch auf die **Größe** eingegangen. Laut Größenangaben des Planers errechnet sich eine GRZ I von 0,649 und eine GRZ I+II von 0,803. Der Bebauungsplan gibt eine höchstzulässige GRZ von 0,8 vor. Die höchstzulässige GFZ beträgt 1,6, die GFZ des Vorhabens beträgt mit Anrechnung des obersten Geschosses 1,27.

2) Ist die beabsichtigte Nutzung als Hostel zulässig (Art der Nutzung)?

Der Teilbereich G ist gemäß § 2 der Satzung als Gewerbegebiet (GE) i.S.d. BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt. Gemäß § 8 der BauNVO 1977 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäude und Tankstellen. Von Beherbergungsbetrieben ist hier keine Rede. Eine klare Regelung hierfür trifft die BauNVO aber nicht. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.04.1992 AZ: BverwG 4 C 43.89 sind Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, in Gewerbegebieten unzulässig.

Es stellt sich also die Frage, ob die beantragte Form eher einer Wohnnutzung oder einer Nutzung als Gewerbebetrieb entspricht. Nach Einschätzung der Verwaltung könnte man die beantragte Hostel-Nutzung aufgrund der teilweise relativ langen Mietdauer von teilweise 2-4 Wochen und der geringen Serviceleistung (z.B. Selbstverpflegung) aber eher als Wohnnutzung einstufen. Somit ist das Hostel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als nicht zulässig einzustufen. Es stellt sich zudem die Frage, ob die beantragte Nutzung mit dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieben verträglich ist. Es wird daher auf immissionsschutzrelevante Belange verwiesen.

3) Ist die Betreiberwohnung zulässig?

Ein explizite Regelung zu Betriebsleiterwohnungen trifft der Bebauungsplan nicht, gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO 1977 können Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden. Entgegen einer Befreiung müsste die Gemeinde bei einer Ausnahme genau Begründung, warum die Ausnahme nicht erteilt wird. Generell ist in diesem Fall die Notwendigkeit einer Betriebsleiterwohnung nachvollziehbar, da ggf. kurzfristige Anwesenheit auch zu Nachtzeiten erforderlich sein könnte. Abschließend ist dieser Sachverhalt aber vom Landratsamt im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

4) Ist die Erschließung samt Stellplatzanordnung zulässig?

Die Erschließung i.S.d. BauGB ist gegeben. Laut beigefügter Stellplatzberechnung werden die Stellplätze für die Betreiberwohnung anhand Nr. 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung des Marktes Mering (Mehrfamilienhäuser), sowie anhand Nr. 4.2 (Hotel, 1 Stellplatz je 20 m²) berechnet. Es errechnet sich daraus ein Stellplatzbedarf von 28,54 = 29 Stellplätze.

Insgesamt werden 8 Stellplätze direkt an der Frühlingsstraße nachgewiesen, hierfür müsste eine Bordsteinabsenkung vorgenommen werden. Es wird darauf verwiesen, dass gemäß § 6 Abs.1 der Stellplatzsatzung spätestens nach 5 Stellplätzen ein 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen ist. Hier sind alle 8 Stellplätze ohne Bepflanzungsstreifen aneinander gereiht. Auch wenn es sich um ein Gewerbegebiet mit naturgemäß breiteren Zufahrten als in einem Wohngebiet handelt, würde wohl nahezu die gesamte Grundstücksbreite für Zufahrten benötigt, was als nichts ortsüblich erachtet wird.

22 weitere Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage, größtenteils als Duplex-Parker nachgewiesen. Hinsichtlich der Gesamtzahl (30) und der notwendigen Anzahl der oberirdischen Stellplätze (25 % = 8 Stellplätze) sind die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfüllt.

Duplexparker sind dem Grunde nach anzuerkennen, auch wenn sich diese je nach Art und Ausführung teilweise in der Praxis als schlecht nutzbar herausgestellt haben. Insgesamt sollen 9 Duplexparker in der Tiefgarage gebaut werden. Gefangene Stellplätze, unter die man auch die Duplexparker fassen kann, können allerdings nur anerkannt werden, wenn Sie der gleichen Nutzungseinheit zugeordnet werden können. Die meisten Zimmer/Parzellen haben eine Größe von ca. 15 m² und benötigen isoliert betrachtet weniger als einen Stellplatz. Hier kann man durchaus den Standpunkt vertreten, dass die gefangenen Stellplätzen nicht der gleichen Nutzungseinheit zugeordnet werden und daher nicht anerkannt werden können. Der Stellplatznachweis ist damit nicht erbracht.

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 nicht, da das Vorhaben hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit/Maß der baulichen Nutzung von maximal 2 Vollgeschossen nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ entspricht. Eine Befreiung kann nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Die beantragte Nutzung als Hostel ist laut Auffassung des Bau- und Planungsausschusses hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zudem nicht im vorhandenen Gewerbegebiet zulässig. In diesem Zusammenhang wird auch auf immissionsschutzrelevante Belange verwiesen.

Der Stellplatznachweis kann nicht anerkannt werden, da die Duplexparker nicht eindeutig der gleichen Nutzungseinheit zugeordnet werden können. Die Stellplatzanordnung der oberirdischen Stellplätzen widerspricht zudem § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung. Die benötigte Gesamtbreite aller Zu-/Abfahrten übersteigt zudem das ortsübliche Maß deutlich.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Fragenkatalog Antrag auf Vorbescheid
- Betriebsbeschreibung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für die „Parzelle“ Nr. 16 (65 m²) in der bestehende Gewerbehalle (Hallenvermietung) Bertha-Benz-Straße 2 wurde ein Antrag auf eine Nutzungsänderung im Genehmigungsverfahren eingereicht. Die Verwaltung hat dem Freistellungsverfahren mit Schreiben vom 24.05.2022 widersprochen und gemäß Antrag das Baugenehmigungsverfahren gefordert, da das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ entspricht. Bauliche Änderungen am Gewerbegebäude gibt es nicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	23.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt ein baurechtliches Nachbargrundstück. Die entsprechende Nachbarunterschrift wurde nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“. Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Nr. 3 Buchst. e) Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes, sowie des Innenortbedarfes gemäß der Anlage „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ aus. Als Sortimente des Innenortbedarfes sind in der Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern u.a. Uhren/Schmuck, sowie Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse aufgeführt. Das ist genau die Nutzung, die der Bauherr in der Betriebsbeschreibung angibt. Das Vorhaben ist daher gemäß des Bebauungsplanes nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Der Bauherr hat noch einen Antrag auf Befreiung mit Begründung (E-Mail vom 24.05.22) nachgereicht, diese E-Mail ist als Anlage beigefügt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von einem Bebauungsplan allerdings nur befreit werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und nachbarschützende Belange nicht betroffen sind. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich immer um einen Grundzug der Planung, eine Befreiung ist daher rechtlich nicht möglich.

Gemäß Stellplatzsatzung ist bei Verkaufsstätten ein Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Bei einer Nutzfläche von 65 m² ergeben sich dadurch 3 Stellplätze. Die Nutzfläche von 65 m² bei der genehmigten Nutzung als Gewerbefläche löst nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung hingegen nur den Bedarf von einem Stellplatz aus. Es wurde zwar ein Stellplatzplan aller Stellplätze auf dem gesamten Grundstück beigefügt, allerdings wurde nicht dargestellt, wo die zusätzlichen beiden Stellplätze nachgewiesen werden können.

Laut Schreiben der Eigentümerin/Vermieterin können alle Mieter frei die bestehenden Stellplätze auf dem Grundstück anmieten. Der Stellplatznachweis wurde somit nicht erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, der Eigentümerin mitzuteilen, dass im Handwerkerpark Bertha-Benz-Straße 2 keine Nutzungen gewünscht sind, die dem Bebauungsplan widersprechen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung nicht, da das Vorhaben gemäß § 1 Nr. 3 Buchst. e) Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes, sowie des Innenortbedarfes gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig ist. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da es sich bei der gegenständlichen Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Parzellenplan
- Stellplatzplan
- E-Mail vom 24.05.2022

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben „Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses“ wurde bereits in der Sitzung des BPA vom 09.05.2022 behandelt. Der Bau- und Planungsausschuss erteilte in der Sitzung am 09.05.22 das Einvernehmen zur vorgestellten Variante 1.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird gemäß der Grundlage zur Variante 1 eine Baugenehmigung beantragt.

Im Bauantrag wird durch den Entwurfsverfasser auf folgende Punkte verwiesen, die von der Umbau- und Sanierungsmaßnahme betroffen sind:

- Bei dem Umbau wird der Kniestock des „großen Hauses“ im östlichen Gebäudeteil um 1,75 m erhöht. Dabei ändert sich die Firsthöhe im Vergleich zum Bestand nicht, um die Anforderungen der BayBO an Abstandsflächen auf allen Seiten einzuhalten. Die Dachneigung wird entsprechend angepasst.
- Außerdem wird das gesamte Dachgeschoß Richtung Westen um ca. 3 m erweitert, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren.
- Der eingeschossige Anbau wird zudem als Dachterrasse begehbar gemacht.
- Im Erdgeschoß des „großen Hauses“ finden lediglich kleinere Umbaumaßnahmen statt.
- Das Dachgeschoß des „kleinen Hauses“ wird außerdem im Norden (kleine Gaube) und im Süden (große Gaube) um zwei Dachgauben erweitert und vollständig saniert.

Abstandsflächen:

Dem Bauantrag liegen Planzeichnungen bei, welche folgende Darstellungen beinhalten:

Abstandsflächen Umbau nach BayBO:

In diesem Plan wird dargestellt, dass die Regelungen der BayBO zu Abstandsflächen nach dem Umbau im westlichen Gebäudeteil auf allen Seiten eingehalten werden.

Lediglich der östliche Teil des Gebäudes unterschreitet im **BESTAND** den Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Abstandsflächenplan BESTAND nach Satzung des Marktes Mering (obere Zeichnung auf dem Plan!):

Hier wird der BESTAND hinsichtlich der Regelungen der Satzung des Marktes Mering über abweichende Abstandsflächen untersucht. Dabei wird klar, dass die Abstandsflächen des **Bestandshauses** diese Abstandsflächen im Norden und Osten bereits **überschreiten**.

Abstandsflächenplan Umbau nach Meringer Satzung (untere Zeichnung auf dem Plan!):

In dieser Zeichnung wird einmal die Umbaumaßnahme hinsichtlich der Regelung der Gemeinde Mering zu Abstandsflächen untersucht. Der Vergleich zum Bestand zeigt auf, dass auf der Ostseite keine Veränderung der Abstandsfläche vorliegt. Lediglich die Abstandsfläche auf der Nordseite des östlichen Gebäudes vergrößert sich in der Tiefe von bisher 0,88 m auf 1,69 m. Die Zustimmung der Nachbarn wird durch den Entwurfsverfasser in Aussicht gestellt.

Um das Bauvorhaben zu genehmigen bedarf es einer Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering bezüglich der nördlichen und östlichen Abstandsflächentiefe. An diesen beiden Grenzen können die Abstandsflächen nicht in vollem Umfang auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Verwaltung möchte erwähnen, dass die östliche Überschreitung der Abstandsfläche dem Bestandsgebäude gegenüber unverändert bleibt. Lediglich an der Nordgrenze erhöht sich durch die Umbaumaßnahme die Abstandsflächentiefe.

Die Planungsgrundlagen der Variante 1, für welche in der Sitzung vom 09.05.2022 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde sind mit der vorliegenden Planung identisch. Bei der Beurteilung des Vorhabens in der letzten Sitzung wurde Seitens der Verwaltung außer Acht gelassen, dass eine Abweichung von der Satzung des Marktes Mering erforderlich ist. Die Abstandsflächen sind nach den Vorgaben der BayBO eingehalten, nicht aber nach der Satzung des Marktes Mering. Unter diesen Umständen wäre es zu befürworten, eine Abweichung von den Abstandsflächen der Satzung des Marktes Mering zu erteilen.

Zur Beurteilung des Bauvorhabens ist auch zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering zeitnah geändert werden soll. Nach dem aktuellen Entwurf zur Änderungssatzung würden die Abstandsflächen für den Bereich der Luidlstraße mit einem Faktor von 0,5 zu berechnen sein.

Würde man das Bauvorhaben nach den zukünftigen Maßgaben der Abstandsflächensatzung beurteilen, stellt sich die **Abstandsfläche im Norden** wie folgt dar:

H1 = 5,95 m (5,25 m Wandhöhe + 0,7 m Gelände)

H2 = 2,27 m (Höhe Dach), davon $\frac{1}{3} = 0,75$ m

H1 + H2 = **6,70 m**

Abstandsfläche nach Satzung aktuell

6,70 m X 0,7 = 4,69 m, entspricht einer Überschreitung von 1,69 m, da 3,00 m verfügbar sind.

Abstandsfläche nach Satzungsentwurf zur Änderung der Satzung:

6,70 m x 0,5 = 3,35 m, entspricht einer **Überschreitung von nur 0,35 m**, da 3,0 m verfügbar sind.

Die **Abstandsfläche im Osten** bleibt rechnerisch unberührt, da hier der Faktor 0,5, resultierend aus der Anwendung des 16-M Privilegs, bereits angewandt wurde.

Die Überschreitung mit einer maximalen Tiefe an der Giebelspitze mit 0,80 m entspricht einer Überschreitungsfäche von 2,02 m². Durch diese geringfügige Überschreitung sind nachbarschützende Belange nicht berührt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 09.06.2022

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 09.08.2022

Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind in Aussicht gestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage lagen diese noch nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Bei dem Gebäude handelt es sich im derzeitigen Bestand schon um ein Zweifamilienwohnhaus. An der Anzahl der Wohneinheiten ändert sich durch den neuen Bauantrag nichts. Somit ist der Stellplatznachweis als erfüllt anzusehen. Bezüglich der Abstandsflächen bedarf es einer Abweichung von der Satzung des Marktes Mering bezüglich abweichender Maße der Abstandsflächentiefe.

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 zum Bauvorhaben, da sich dieses in die nähere Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB einfügt. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt eine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für die Abstandsflächen auf der Nord- und Ostseite des Baugrundstückes.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan
- Abstandsflächen
- Abstandsflächen Umbau

Wandhöhe	8,79 Meter	8,88 Meter
Gesamthöhe	9,91 Meter	8,80 Meter (im Bereich der Aufzüge 9,77 Meter)
notwendige Stellplätze	27 gesamt (9 oberirdisch)	22 gesamt (7 oberirdisch)

** Der Planer errechnet die Kennzahlen anhand beider Grundstücke (Baugrundstück und eigenes Grundstück Zufahrt im Nordosten). Laut Auffassung der Verwaltung ist die GRZ nur anhand des Baugrundstückes zu ermitteln.*

Es ist festzustellen, dass die bebaute Grundstücksfläche (und darauf folglich auch die GRZ I + GRZ I+II) etwas höher ist als im Antrag auf Vorbescheid dargestellt (hier wird auch auf das beigefügte Erläuterungsschreiben/Begründung des Architekten verwiesen). In anderen Punkten (z.B. Gesamthöhe, Anzahl Wohneinheiten, Wohnfläche, Geschossfläche) bleibt die neue Planung aber z.T. deutlich unter dem im Antrag auf Vorbescheid vorgegebenen Rahmen. Insgesamt entspricht die aktuelle Planung damit in etwa der im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Kubatur.

Die Umgebung des Baugrundstückes ist z.T. sehr massiv mit großen Mehrfamilienhäusern/Wohnanlagen bebaut, eine klare Gebietsstruktur ist nicht zu erkennen. Da die Kubatur nicht als massiver als beim Antrag auf Vorbescheid beurteilt werden kann und da sowohl Landratsamt als auch Verwaltungsgericht damals zu der Auffassung kamen, dass sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB einfügt, fügt sich nun auch die aktuelle Planung des Bauantrages vom Mai 2022 gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Erschließungssituation wurde im Rahmen des Vorbescheidsantrages bereits geprüft und gilt gemäß § 34 BauGB als gesichert.

Laut beigefügten Abstandsflächenplan kann das Mehrfamilienhaus die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering auf eigenem Grund nachweisen. Lediglich die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt kann im Osten die Abstandsflächen auf einer Länge von 8,85 Meter und einer Breite von ca. 1,8 Meter nicht vollständig einbringen. Eine Abweichung wurde nicht beantragt.

Aus einem Vergleichsfall ist bekannt, dass eine Tiefgaragenabfahrt bei einer Gesamtlänge unter 9 Meter als nicht abstandsflächenrelevant beurteilt wurde. Demnach wäre auch hier keine Abweichung erforderlich. Die Prüfung und Beurteilung der Abstandsflächen obliegen aber ausschließlich dem Landratsamt als Teil der bauordnungsrechtlichen Prüfung. Es kann seitens der Gemeinde lediglich auf diesen Punkt verwiesen werden.

Für das Vorhaben errechnet sich anhand der Anzahl und der Größe der 14 Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf von 20 Anwohnerstellplätzen und 2 Besucherstellplätzen. Es werden insgesamt 7 oberirdische und 15 Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen, die Stellplatzanzahl entspricht somit den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Es werden insgesamt auch 5 Anwohnerstellplätze und die beiden Besucherstellplätze oberirdisch situiert, so wie es die Stellplatzsatzung vorgibt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen 1-3, den Besucherstellplätzen 1+2 und zur Tiefgarage erfolgt über die nordöstliche Bestandszufahrt (anderes Flurstück) Die Zufahrtsbreite beträgt 3 Meter. Gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes ist die Erschließung des Baugrundstückes über dieses Grundstück rechtlich zulässig, die Zufahrtsbreite beträgt 3 Meter. Die Erschließung ist grundbuchrechtlich zu sichern, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Die Stellplätze 4+5 werden über die südöstliche Gemeinschaftszufahrt (ebenfalls Bestand) erschlossen. Auch hier ist die Zufahrt grundbuchrechtlich zu sichern, sofern noch nicht erfolgt. Es werden keine neuen Zufahrten geschaffen oder vergrößert.

Kinderspielplatz:

Gemäß der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Mering muss der Bauherr einen 60 m² großen Kinderspielplatz herstellen. Laut Eingabeplanung stellt der Bauherr einen 62,14 m² großen Spielplatz her und erfüllt somit diese Anforderung. Bei der Art der Ausführung/Ausstattung hat der Bauherr darauf zu achten, dass die Vorgaben der Satzung erfüllt 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 zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen. Die Erschließung (Geh/Fahrt/Leistungsrechte) ist grundbuchrechtlich zu sichern, sofern noch nicht geschehen.

Abstimmungsergebnis:

7:6

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Bisherige Beschlussbuchauszüge
- Übersicht Umgebungsbebauung
- Schreiben Architekt

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zur Umwandlung eines Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus wurde bereits zweimal im Bau- und Planungsausschuss behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt (Vorl.-Nr. 2020/3863 v. 09.11.2020 + Vor.-Nr. 2020/3863-01 vom 19.04.2021). Auf die Ausführungen in den entsprechenden Sitzungsvorlagen wird verwiesen. Der Bauantrag wurde daraufhin an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet, eine Entscheidung liegt aufgrund der derzeit gültigen Veränderungssperre noch nicht vor.

Am 25.02.2022 wurde von der Bauherrin ein inhaltlich gleicher Antrag im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht. Die Verwaltung hat diesem Freistellungsantrag schriftlich widersprochen, da ein Genehmigungsverfahren aufgrund des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der derzeit noch rechtsverbindlichen Veränderungssperre nach § 14 BauGB aktuell rechtlich nicht möglich ist. Eine Zurückstellung des Baugesuches beim Landratsamt wurde auch beantragt, hier steht aktuell noch eine Entscheidung aus.

Am 09.05.2022 wurde nun ein erneuter, ebenfalls gleichlautender Antrag im Genehmigungsverfahren eingereicht, diesmal mit der Option auf Weiterbehandlung im Baugenehmigungsverfahren, sofern die Gemeinde hiervon Gebrauch macht. Die Verwaltung hat dies schriftlich am 17.05.2022 erklärt. Der Antrag wird daher nun dem Bau- und Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften der Eigentümer der drei baurechtlichen Nachbarflurstücke liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“. Dieser Bebauungsplan ist aktuell noch nicht rechtsverbindlich, das Vorhaben beurteilt sich daher noch nach § 34 BauGB. Für den Geltungsbereich besteht zur Sicherung der künftigen Planung aktuell noch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Wie erwähnt ist daher eine Durchführung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO derzeit nicht möglich.

Inzwischen liegt bereits ein konkreter Bebauungsplanentwurf vor, die öffentliche Auslegung wurde im April 2022 durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung ist im vorliegenden Fall die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Einheit einer Hausgruppe auf zwei Wohneinheiten begrenzt, sofern nicht bereits ein höherer Bestand existiert, was hier nicht der Fall ist.

Somit widerspricht das Vorhaben mit drei geplanten Wohneinheiten im Reihenmittelhaus in diesem Punkt den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Um den Stellplatznachweis zu erbringen, hat der Planer alle drei KFZ-Stellplätze direkt mit Zufahrt vom Adalbert-Stifter-Ring aus angeordnet. Aus den Planunterlagen ergibt sich daraus eine Gesamtzufahrtsbreite von 7,50 Meter bei einer Gesamtlänge des Grundstückes von 8,39 Meter. Bereits beim vorherigen Bauantrag hat der Bau- und Planungsausschuss eine derart überbreite Grundstücksfahrt nach den Gesichtspunkten des Anliegergebrauches als nicht ortsüblich erachtet. Der Bebauungsplanentwurf sieht unter § 7 vor, dass die Gesamtbreite aller gemeinsamen Grundstückzufahrten 6 Meter nicht überschreiten dürfen. Das geplante Vorhaben überschreitet die Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes in diesem Punkt um 1,50 Meter.

Wäre der Bebauungsplan schon rechtsverbindlich, so würde das Vorhaben zwei Befreiungen (§ 4 + § 7) benötigen. Eine Befreiung kann nach § 31 BauGB nur dann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Befreiung städtebaulich unter Würdigung der nachbarrechtlichen Belange vertretbar ist. Gerade die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten dürfte hier wohl auf jeden Fall einen Grundzug der Planung darstellen. Eine Ausnahme von der derzeit gültigen Veränderungssperre wird kritisch gesehen, da ansonsten zu befürchten ist, dass das Verfahren deutlich erschwert werden könnte.

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 zum Bauantrag nach § 36 BauGB nicht, da das geplante Vorhaben den Festsetzungen § 4 Abs. 1 (Anzahl der zulässigen Wohneinheiten) und § 7 (Gesamtbreite der Grundstückszufahrten) des künftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ widerspricht. Die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre wird daher nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Schreiben RA vom 06.05.2022
- Beschlussbuchauszüge 2020/3863 und 2020/3863-01

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt, da der Bauherr den Bauantrag kurz vor der Sitzung schriftlich zurückgenommen hat.

I. Beschreibung des Vorhabens

Laut Archivunterlagen wurde das Gebäude in der Luisenstraße 13 als Einfamilienhaus (1+D, Wandhöhe 3,70 Meter, Firsthöhe 6,36 Meter) im Jahr 1977 baurechtlich genehmigt. Im Jahr 2003 wurde dann noch der Einbau einer zweiten Wohneinheit mit Einbau einer Dachgaube genehmigt.

Die Eigentümer wollen nun das bestehende Gebäude grundlegend umbauen und erweitern und haben diesbezüglich einen Bauantrag eingereicht. Auf dem Bestandsgebäude soll das Dachgeschoss mit dem Satteldach entfernt werden und durch ein Flachdachgeschoss ersetzt werden (2. Vollgeschoss). Die Gebäudehöhe soll nach der vorgelegten Planung 7,77 Meter betragen. Das Gebäude soll zudem im Norden, Osten und Süden durch einen eingeschossigen Anbau erweitert werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften der Eigentümer der beiden direkten Nachbargrundstücke liegen nicht vor. Im Osten grenzt das Grundstück zudem an ein Grundstück/Weg des Marktes Mering (laut Rücksprache mit der Verkehrsbehörde nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet).

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher noch nach § 34 BauGB. Es befindet sich allerdings auch im Geltungsbereich des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Nordöstlich der Reifersbrunner Straße“, für dessen Geltungsbereich eine rechtsverbindliche Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB besteht. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt noch keine Gebietsuntersuchung bzw. Bebauungsplanvorschlag vor, daher lässt sich derzeit noch definitiv sagen, ob das Vorhaben den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes widerspricht. Dem Bauherrn wurde aber seitens der Verwaltung mehrfach geraten, mit der Baueingabe zu warten, bis abschätzbar ist, ob das Vorhaben auch tatsächlich so gemäß dem künftigen Bebauungsplan umgesetzt werden kann.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben aus folgenden Punkten jedoch kritisch gesehen:

- **Dachform/Dachneigung:** Wie erwähnt soll das derzeitige Satteldach zu eine Flachdach umgebaut werden. Ein Blick auf die Umgebungsbebauung zeigt, dass hier nur Satteldächer vorhanden sind. Daher ist es hier zumindest fraglich, ob Flachdachbauten zugelassen werden.

- **bebaute Grundfläche/GRZ:** Laut Berechnung des Eigentümers/Architekten beträgt die GRZ I 0,44, die GRZ I+II 0,47. Aufgrund der unmittelbaren, zusammenhängende Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude sind die Terrassen und das Atrium aber hier eindeutig der GRZ I zuzuordnen. Die beigefügte GRZ-Berechnung ist seitens der Verwaltung nicht nachvollziehbar, die Verwaltung kommt nach eigenen Berechnungen auf eine GRZ I von sogar ca. 0,65. Bedenkt man, dass bei den Bestandsbebauungsplänen meist eine GRZ I von max. 0,35-0,40 festgelegt ist, dürfte die zulässige GRZ I oder bebaubare Grundstücksfläche aller Voraussicht nach deutlich überschritten werden. Schon ein Blick auf den gezeichneten Lageplan zeigt, dass die bebaute Grundfläche deutlich massiver sein wird, wie in der Umgebung vorhanden.
- **Baugrenze:** Gerade im Südwesten und Südosten soll die geplante Bebauung sehr an die jeweilige Grundstücksgrenze heranreichen bzw. sogar an dieser errichtet werden. Schon alleine ein Blick auf den gezeichneten Lageplan zeigt, dass alle Wohngebäude entlang der Luisenstraße einen ausreichenden Abstand zur jeweiligen, öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, z.T. sogar ein einheitlicher Abstand/Gebäudeflucht besteht. Es ist zumindest sehr wahrscheinlich, dass hier eine Baugrenze aus städtebaulichen, sowie auch aus verkehrsrechtlichen Gründen vorgeschlagen wird. Die geplante Bebauung fällt hier deutlich aus der Reihe.
- **Abstandsflächen:** Laut Darstellung des Antragstellers sind die Abstandsflächen im Nordwesten und Südosten eingehalten. Im Nordosten am Ortsrand grenzt das Baugrundstück an ein Grundstück des Marktes Mering. Dieses ist wie erwähnt nicht öffentlich als Verkehrsfläche gewidmet. Die Abstandsflächen können hier daher nicht (bis zur Wegesmitte) auf diesem Grundstück nachgewiesen werden. Der Planer weist die Abstandsflächen teils bis zu einer Tiefe von ca. 3 Metern auf dem Grundstück des Marktes Mering nach. Aus abstandsflächenrechtlicher Sicht wäre das Vorhaben so also nur umsetzbar, wenn eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Mering gewährt oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstandsflächenabweichung durch das Landratsamt gestattet werden würde. Es wird daher auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen.

Aus den oben genannten Gründen wird daher von der Erteilung einer Ausnahme zum jetzigen Zeitpunkt abgeraten, da das Bauleitverfahren durch die Schaffung eines Präzedenzfalles deutlich erschwert werden könnte. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilen, wenn überwiegend öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
 Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
 Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Luftbild Umgebungsbebauung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus mit E+D-Geschossen (1 Vollgeschoss) bebaut und soll auf E+1+D (2 Vollgeschosse) aufgestockt werden. Die Firsthöhe (Satteldach 28° DN) beträgt derzeit 7,17 Meter. Nach dem Umbau ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 32° mit einer Firsthöhe von 9,50 Meter geplant. Laut Angaben des Planers beträgt die GRZ nach der Baumaßnahme wie auch jetzt bereits im Bestand 0,30, ebenso wie die GRZ I+II mit 0,43. Die GFZ erhöht sich durch die Aufstockung von 0,52 auf 0,78. Diese Kennzahlen stellen wie hier im unbeplanten Innenbereich kein Kriterium des Einfügens dar und werden nur Informativ genannt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt jeweils im Osten und im Süden ein baurechtliches Nachbargrundstück. Die Nachbarunterschriften sind nicht erbracht. Eigentümer beider Nachbargrundstücke haben schriftlich ihre Einwände zum Bauvorhaben gegenüber der Bauverwaltung bzw. den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses geäußert. Die Schreiben sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB. Um genehmigungsfähig zu sein, muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Wie auch bereits von den Nachbarn erläutert, weisen die Gebäude in unmittelbarer Umgebung entlang der Altbebauung des Sportangers und der Straße An der Leite eine Geschossigkeit von E+D auf. Allerdings befinden sich noch relativ nah zum Baugrundstück gelegen entlang der Hermann-Löns-Straße mehrere Mehrfamilienhäuser, z.B. das MFH Sebastian-Kneipp-Weg 1-1c mit einer Geschossigkeit von 3+D (Entfernung Luftlinie ca. 40 Meter) oder das Gebäude Hermann-Löns-Straße 23-25 mit einer Geschossigkeit von sogar 4+D (Entfernung Luftlinie ca. 65 Meter).

Nimmt man diese Gebäude in Sichtentfernung als Referenzobjekte an, so würde sich das Einfamilienhaus auch mit der Aufstockung problemlos in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügen. Insgesamt kann die Anhebung des Firstes um 2,33 Meter noch als durchaus verträglich Nachverdichtung gesehen werden.

Betrachtet man die Bebauung südlich der Hermann-Löns-Straße entlang der Straßen An der Leite und Sportanger (alter Teil) als für sich geschlossene, homogene Bebauung, dann wäre aufgrund der einheitlichen Bebauung mit E+D die Aufstockung hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB durchaus strittig zu beurteilen. Ob eine entsprechende Argumentation allerdings auch gegenüber dem Landratsamt Bestand hätte, ist durchaus kritisch zu sehen.

Ggf. könnte hier die Aufstellung eines Bebauungsplan die einzige Möglichkeit sein, die Bebauung in dem beschriebenen Wohnquartier städtebaulich zu regeln, sofern hier Reguliierungsbedarf gesehen wird.

Die Abstandsflächen können gemäß Darstellung des Planers auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte eingebracht werden. Da keine Abstandsflächenübernahme /-abweichung erforderlich ist, entstehen keine objektiven Beeinträchtigungen für die Nachbarn.

Das Vorhaben dient lediglich zur Wohnraumerweiterung, eine zusätzliche Wohneinheit entsteht dabei nicht. Somit ist auch der Stellplatznachweis wie dargestellt mit 2 Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering erbracht, eine zusätzliche oder breitere Zufahrt wird nicht benötigt.

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 zum Vorhaben nicht, da sich das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit E+1+D nicht in die im Wohnquartier An der Leite/Sportanger durchgängig vorhandene Geschossigkeit E+D nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Luftbild Umgebungsbebauung
- Schreiben der Nachbarn

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Eigentümerin des Reihenhauses Afrastraße 40 f möchte im Dachgeschoss auf der Westseite eine Dachgaube einbauen. Die Dachgaube ist mit einer Breite von 2,73 Meter geplant (DN 7°, Dachanfall 8,24 Meter). Die Abstandsflächen können auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Weitere Baumaßnahmen sind nicht angezeigt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Die Eigentümer der nördlich und südlich angrenzenden Reihenhäusern haben sich schriftlich mit dem Bauvorhaben einverstanden erklärt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ - 5. Änderung (Teilbereich 5). In diesem Teilgebiet sind gemäß der Festsetzung Nr. 6.7 keine Dachgauben zulässig. Die Planerin des Vorhabens hat daher einen Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung mit Begründung beigefügt (siehe Anlage).

Der Wunsch nach mehr Wohnraum ist durchaus nachvollziehbar, da sich die Gaube auf der straßenabgewandten Seite befindet, ist diese zudem nicht vom öffentlichen Bereich aus erkennbar. Es gilt allerdings zu beachten, dass in der Afrastraße bislang noch keine Dachgauben vorhanden sind bzw. nach Kenntnis der Verwaltung noch keine Befreiungen zu dieser Festsetzung erteilt wurden. Es könnte durchaus zu Folgefällen kommen, was aus städtebaulicher Sicht zu einem unstimigeren Erscheinungsbild bei den Reihenhäusern führen könnte. Im Antrag auf Befreiung wird auf Dachgauben im Troppauer Weg (6+6a) verwiesen. Dies kann dies nicht als Präzedenzfall herangezogen werden, da sich das Doppelhaus im Teilbereich 1 befindet und das Gebäude bebauungsplankonform im Genehmigungsverfahren ohne Befreiung genehmigt und errichtet wurde (In den Teilgebieten 1-3 sind Dachgauben bis zu max. 1/3 der Gebäudelängen zulässig).

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Metz stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung der Entscheidung über den Bauantrag in die nächste Sitzung des Marktgemeinderates am 30.06.2022 mit erneuter, vorheriger rechtlicher Prüfung durch die Verwaltung.

Beschluss:

Geschäftsordnungsantrag des **MGR Metz** auf erneute rechtliche Prüfung durch die Verwaltung und Vertagung in die Sitzung des Marktgemeinderates am 30.06.2022.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Antrag auf Befreiung
- Luftbild Umgebungsbebauung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für die Bebauung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes, Sudetenring 10 a bis 10 k und Guttenbrunnstr. 9 sind insgesamt 14 Bauanträge zur Errichtung von Stadthäusern mit Garagen eingereicht worden. Die beantragten Bauvorhaben entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“. Die Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird nicht mit allen Häusern eingehalten. Hierzu bedarf es, wie in der rechtlich/fachlichen Würdigung dargestellt, für wenige Stadthäuser einer Abweichung.

Die Stadthäuser 1 bis einschließlich 11 werden über eine Zufahrt über den Sudetenring angefahren und erschlossen. Die Stadthäuser 12 bis 14 werden über die Guttenbrunnstraße von Norden her angefahren und erschlossen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.05.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.07.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	25.07.2022

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden nicht komplett eingeholt. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke wurden durch den Bauherrn über die Einreichung der Bauanträge schriftlich informiert.

Von den Eigentümern des östlich angrenzenden Nachbargrundstückes, Sudetenring 10, ging ein Schreiben mit zahlreichen Bedenken zum Bauvorhaben in der Verwaltung ein. Dieses fügen wir als Anlage der Beschlussvorlage bei. Insgesamt sind die angeführten Belange, in denen sich die Nachbarn beeinträchtigt glauben baurechtlich nicht relevant. Die vorgebrachten Punkte beziehen sich auf bauordnungsrechtliche Belange, die der Prüfung durch das Landratsamt Aichach-Friedberg unterliegen. Das Anschreiben der Nachbarn wird mit den Bauanträgen für 14 Stadthäuser an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet. Eine Prüfung der bauordnungsrechtlichen, sowie brandschutzrechtlichen Belange behält sich das LRA vor.

In dem Schreiben sind auch Anregungen enthalten, die rein privat zwischen dem Bauherrn und dem Nachbarn zu vereinbaren wären. Wie z. B. die Errichtung einer Schutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Mindesthöhe von 2 m.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Da der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB nicht qualifiziert ist, gilt es Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen. Die Errichtung von 14 Stadthäusern fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Für die Stadthäuser Nr. 3, 4, 7, 8, 9, 10 und 14 sind Abweichungen von der Einbringung der Abstandsflächen erforderlich. Die geplanten Stadthäuser 3, 4 und 14 halten die Abstandsflächen nach Westen hin geringfügig nicht ein.

Bei den Häusern 7 und 8, sowie 9 und 10 überschneiden sich die Abstandsflächen der Gebäudegiebelseiten über den jeweils dazwischenliegenden Garagen. An dieser Stelle liegt die beantragte Abweichung nicht im Bereich einer Grundstücksgrenze.

Die Abstandsflächenüberlappung erstreckt sich über eine Tiefe von 3,84 im mittleren Bereich der Garagen und flacht dann zur Garagenvorder- und Rückseite ab. Die Abstandsfläche für das Haus 7 beläuft sich auf 5,47 m. Eingebracht werden 1,63 m, die restlichen 3,84 m liegen in der Überlappungsfläche. Die Abstandsfläche für Haus Nr. 8 beläuft sich auf 5,61 m, hiervon werden 1,77 m eingebracht, wiederum 3,84 m liegen in der Überlappungsfläche und bedingen die Abweichung von den Abstandsflächen. Bei den Häusern 9 und 10 ist die Situation so gelagert, dass die Garagen zwischen den Gebäuden eine Breite von 5,77 m aufweisen. Die Abstandsfläche für Haus Nr. 9 beläuft sich auf 5,47 m, die des Hauses 10 auf 5,46 m. Die Überlappung der Abstandsflächen erstreckt sich über eine Tiefe von 5,15 m. In der Schlussfolgerung wird für Haus 9 die Abstandsfläche im Umfang von 30 cm und bei Haus 10 in einem Umfang von 31 cm ohne Überlappung dargestellt.

Die beantragte Abweichung für das Stadthaus Nr. 14, Guttenbrunnstraße 9 b betrifft das westlich angrenzende Privatgrundstück, Flur-Nr. 3289/50. Die Eigentümer dieses Grundstückes haben dem Bauvorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Die nicht eingebrachten Abstandsflächen der Gebäude Stadthaus Nr. 3 und 4 sind nach Westen, also zur Bahnlinie gerichtet. Hier ist der Markt Mering Eigentümer des Flurstückes Nr. 6001 zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Häuser ohne Abstandsflächenabweichung (Im beigefügten Plan gelb dargestellt):

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Errichtung der Stadthäuser Nr. 1,2, 5,6,11, 12 und 13 nach § 36 BauGB da sich diese nach §34 BauGB einfügen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ nicht widersprechen.

Häuser mit Abstandsflächen nach Westen in angrenzenden Grundstücksflächen (im Plan grün dargestellt):

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Errichtung der Stadthäuser Nr. 3, 4 und 14 nach § 36 BauGB, da sich diese nach § 34 BauGB einfügen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ nicht widersprechen. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt eine Abweichung von der Satzung des Marktes Mering über abweichende Abstandsflächentiefen für die Stadthäuser 3, 4 und 14 bezogen auf die westliche Grundstücksgrenze.

Zur Errichtung der Stadthäuser 3 und 4 stimmt der Markt Mering als Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 661 (westlich angrenzend) als Nachbar zu.

Häuser mit überlappenden Abstandsflächen im inneren Grundstücksbereich über den Garagen (Im Plan rot dargestellt):

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung der Stadthäuser 7,8,9 und 10 nach § 36 BauGB nicht, da die erforderlichen Abstandsflächen nicht vorhanden sind. Der Bau- und Planungsausschuss erteilt keine Abweichung von der Satzung des Marktes Mering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für die Stadthäuser 7 und 8, sowie auch für die Stadthäuser 9 und 10.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan (Beispiel 1 Haus)
- Abstandsflächenplan
- Schreiben Nachbareinwände
- Abstandsflächenüberlappung Haus 7 bis 10

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Augsburg Straße 1 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.03.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da das Vorhaben aufgrund der anteiligen Wohnnutzung im Erdgeschoss und aufgrund der Dachform (Flachdach) dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 79 „Mering Zentrum“ widersprechen könnte. Es wurde zudem beim Landratsamt die Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB beantragt. Dies wird derzeit noch vom Landratsamt geprüft. Auf den Beschlussbuchauszug vom 07.03.2022 wird verwiesen.

Seitens der Verwaltung fand hinsichtlich des Vorhabens auch eine unverbindliche Kontaktaufnahme mit dem Planungsbüro statt, welches den Bebauungsplan für den Innenort aufstellt. Dieses sah die geplante Dachform im Hinblick auf die im Innenbereich vorherrschende Satteldächer ebenfalls als kritisch.

Nunmehr hat das Planungsbüro des Bauherrn noch Alternativvorschläge ausgearbeitet, welche in der beigefügten Anlage dargestellt sind:

Variante 1: dies ist die bereits eingereichte Variante, zu der das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Diese ist nur zum Vergleich nochmals dargestellt.

Variante 2: diese Variante weist im vorderen Viertel ein Satteldach auf, im Rest ein abgetrepptes Flachdach. Der Vorplatz wird dabei deutlich kleiner als bei der Variante 1. Die Bäckereifiliale ist bei dieser Variante nach wie vor eingeplant.

Variante 3: bei dieser Variante erhält das gesamte Gebäude ein Satteldach. Der Vorplatz entfällt ersatzlos, d. h. das Gebäude würde bis zur Straßenkante vorrücken. Ein Bäckerei Café ist hier nicht mehr vorgesehen.

Variante 4: bei dieser Variante wird das Gebäude zur Straße hin mit einem abgewalmten Ziergiebel versehen. Die dahinterliegende Dachform bleibt jedoch mit einem abgetreppten Flachdach unverändert, jedoch wird durch den Ziergiebel die Ansicht zur Straße hin optisch verändert. Der Vorplatz entspräche hier der Variante 1, ein Bäckerei Café wäre ebenfalls vorgesehen.

Im Rahmen der Beratung soll dem Bauherren eine Tendenz aufgezeigt werden, ob das Gremium eine der dargestellten Varianten als umsetzbar wertet und ob dann auf dieser Basis die Planung weiter verfolgt werden kann.

Alternativ besteht selbstverständlich immer noch die Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre.

Die Mitglieder wünschen sich für das Gebäude ein Satteldach, zumindest im vorderen Bereich. Die Mitglieder sind sich zudem einig, dass der Vorplatz erhalten bleiben und im Erdgeschoss ein Ladengeschäft eingebaut werden soll.

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 23.03.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau einer Gewerbehalle mit Büro, Bertha-Benz-Straße 9

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

-/-

TOP 16 Fahrradabstellplätze Marktplatz
Vorlage: 2022/4960

Sachverhalt:

Im Umweltausschuss wurde am 20.01.2022 die Errichtung von Fahrradabstellplätzen auf dem Marktplatz im Bereich der WC-Anlage beschlossen, die Verwaltung beauftragt einen Umsetzungsvorschlag mit Kostenkalkulation zu erarbeiten und dem entsprechenden Ausschuss vorzulegen.

Der Bereich für die geplanten Abstellplätze ist mit Rasengittersteinen gepflastert. Hier bietet sich eine Abstellanlage mit einem Schienensystem an, das einfach mit langen Schrauben im Boden befestigt werden kann. Die Montage könnte durch den Bauhof erfolgen. Als Beispiel hierfür schlägt die Verwaltung das ADFC-zertifizierte System „Missouri“ der Firma Ziegler vor.

Bei der zur Verfügung stehenden Fläche könnten 18 Fahrradabsteller untergebracht werden (siehe Zeichnung). Zur optimalen Ausnutzung ist eine doppelseitige Bestückung sinnvoll.

Daraus ergeben sich folgende Kosten:

Fahrradbügel zweiseitig = 2 Stellplatz: 240,00 € / Stück, brutto

9 Stück = Gesamt: 2.160,-- € brutto

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Resch bittet, sein Abstimmungsverhalten zu diesem TOP schriftlich im Protokoll aufzunehmen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Bau der Fahrradabstellplätze, allerdings um 90° gedreht entlang der Mauer.

Abstimmungsergebnis:

10:3 (Gegenstimme u.a. **MGR Resch**)

Anlage/n:

- Foto

Sachverhalt:

Als abschließendes Ergebnis der Anfrage 2 vom 04.04.2022 durch **MGR Kuhnert** bzgl. der Beschilderung in der Holzgartenstraße wird nach erfolgter Prüfung seitens der Verwaltung beantragt, die Bereiche gegenüber den als zeitlich beschränkt ausgewiesenen Park- bzw. Seitenstreifen mit einem eingeschränkten Haltverbot (VZ 286) auszuweisen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Tatsächlich werden die werktags auf 3 Stunden befristeten Parkplätze auf dem Parkstreifen, vermutlich wegen der zeitlichen Beschränkung, kaum genutzt. Dafür wird auf der gegenüberliegenden Fahrbahn oftmals durchgehend und auf langer Strecke geparkt. Dieses Parkverhalten führt bei Begegnungsverkehr dazu, dass Fahrzeuge oftmals keine Möglichkeit zum Einscheren vorfinden.

Ein durchgehendes Haltverbot würde aber eine Erhöhung der gefahrenen Geschwindigkeiten zur Folge haben. Insbesondere wegen der Rechts vor Links geregelten Kreuzung Holzgartenstraße / Lechstraße ist dies zu vermeiden. Auch sollte beachtet werden, dass die Zufahrt für Lkw-Transporte zum anliegenden Gebrauchtwagenverkaufsplatz, dessen Zufahrt zwischen den beiden Parkstreifen liegt, gewährleistet werden kann.

Zugleich sollten zur Zielerfüllung die Maßnahmen auch verhältnismäßig und angemessen sein. Daher erscheint es ausreichend, statt einem (absoluten) Haltverbot mit Zeichen 283 ein eingeschränktes Haltverbot mit Zeichen 286 anzuordnen, das zumindest noch die Möglichkeit zum Ein- und Aussteigen bzw. Be- und Entladen ermöglicht (auch wenn die Inanspruchnahme dieser Möglichkeiten wegen der Örtlichkeiten dort eher wenig ausgeschöpft werden dürften).

Um diese Ziele zu erreichen macht es Sinn, ein eingeschränktes Haltverbot auf der Länge beider Parkstreifen gegenüber diesen auszuweisen und zusätzlich auf einer Länge von 10 m gegenüber dem Zufahrtstor zum Verkaufsplatz. Als Ergebnis würden einige wenige Parkplätze auf der Fahrbahn zur Nutzung verbleiben, die zugleich den Effekt einer gewissen Geschwindigkeitsreduzierung hätten.

Stets bewusst machen sollte man sich aber, dass Fahrzeugführer, für die eine 3stündige Parkzeit offenbar nicht ausreicht, nicht unbedingt jetzt den Parkstreifen nutzen werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich diese Fahrzeuge in den Nebenstraßen wiederfinden werden. Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat keine Vorbehalte zu einem Haltverbot.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja

Ausgaben:

Einmalig 2022: ca. 560 € für Material und
Arbeitsleistung
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Resch stellt den Antrag auf Zurückstellung des TOP's und Durchführung eines **Ors-termines**. Die Verwaltung (Straßenverkehrsbehörde) soll vorab prüfen, ob die zeitliche Verlängerung/Erhöhung der maximalen Parkdauer straßenverkehrsrechtlich möglich ist.

Beschluss:

Antrag von **MGR Resch** zur Zurückstellung des TOP's und Durchführung eines **Orsterni-nes**. Die Verwaltung (Straßenverkehrsbehörde) wird beauftragt, vorab zu prüfen, ob die zeitliche Verlängerung/Erhöhung der maximalen Parkdauer straßenverkehrsrechtlich möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Plan der Örtlichkeit

TOP 18 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

**TOP 18.1 Bekanntgabe zum letzten Ortstermin Bouttevillestraße
Vorlage: 2022/4751-01**

Sachverhalt:

Bei einem Ortstermin am 09.05.2022 bzgl. der Situation im Kurvenbereich der Bouttevillestraße (im nahen Umfeld der Zufahrt zu HsNr. 7) wurde festgestellt, dass eine Verbesserung der Situation einzig durch die Anordnung von Verkehrszeichen vermutlich keine Verbesserung verspricht.

Zugleich wurde aber die Idee diskutiert, ob eine bauliche Aufweitung der Fahrbahn machbar wäre. Das Marktbauamt wurde in der Folge gebeten zu prüfen, ob eine Aufweitung bzw. Verbreiterung der Bouttevillestraße im Kurvenbereich grundsätzlich umsetzbar wäre.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nach einer später erfolgten Prüfung der Sachlage vor Ort durch das Marktbauamt wurde von diesem festgestellt, dass dies nicht möglich ist. Die Planung der Verkehrsführung im Straßenraum unterliegt Entwurfs- und Planungsgrundsätzen. Diese können bei den engen Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden.

Sämtliche Abweichungen von den Entwurfsgrundsätzen(Stand der Technik) führen bei Unfällen zu einem Haftungsrisiko für den Markt Mering. Durch eine unerwartbare Trassierung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet.

Sollte im Kurvenbereich überhaupt eine Gefahr vorliegen, würde das Marktbauamt die Verwendung von Vz 120 (Verengte Fahrbahn) empfehlen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

TOP 19 Bekanntgaben

TOP 19.1 Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage, Zugspitzstraße 7 und 9 - Genehmigung des Bauvorhabens durch das Landratsamt
Vorlage: 2017/1516-08

Sachverhalt:

Es wird bekannt gegeben, dass das Landratsamt das Bauvorhaben - Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Zugspitzstraße 7+9 mit Genehmigungsbescheid vom 04.05.2022 genehmigt hat. Der Bau- und Planungsausschuss hatte zwar am 09.05.2022 das gemeindliche Einvernehmen erteilt, allerdings zum Bauvorhaben mit dem geänderten Stellplatzplan. Dieser Antrag befindet sich derzeit noch im Landratsamt zur Bearbeitung. Der Genehmigungsbescheid ist in der Anlage beigefügt. Da das Vorhaben am Schluss alle Festsetzungen des Bebauungsplanes und alle gemeindlichen Satzungen eingehalten hat, musste das gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt nicht ersetzt werden.

Anlage/n:

- Genehmigungsbescheid vom 04.05.2022

TOP 19.2 Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Einladung an die Fraktionen in das Gemeindearchiv
Vorlage: 2022/5012

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer weist auf die Einladung an die Fraktionen in das Gemeindearchiv hin und bittet diesbezüglich um Terminabsprache und um die Festlegung von jeweils zwei Vertretern.

TOP 20 Anfragen

TOP 20.1 Anfrage 1 durch MGR Lutz: Kran beim Grundstück Münchener Straße 35 a
Vorlage: 2022/4805-02

Sachverhalt:

MGR Lutz berichtet, dass der Kran bei der Baustelle Münchener Straße 35 a mittlerweile entfernt wurde, die Straße (Mühlweg) aber immer noch nicht befahrbar ist. Er erkundigt sich, wann die Straße wieder befahrbar ist. Laut **Ersten Bürgermeister Mayer** ist der genaue Zeitpunkt unklar.

TOP 20.2 Anfrage 2 durch MGR Heigl: Sachstand Errichtung Behindertenstellplatz am Badanger
Vorlage: 2022/5013

Sachverhalt:

MGR Heigl erkundigt sich, wann die Arbeiten zur Erstellung des geplanten Behindertenstellplatzes am Badanger beginnen. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert Klärung und Rückmeldung durch die Straßenverkehrsbehörde zu.

TOP 20.3 Anfrage 3 durch MGR Schiele: Lagerung von Materialien im Gewerbepark Mering West
Vorlage: 2022/5014

Sachverhalt:

MGR Schiele berichtet von der Lagerung von Baumaterialien, Wellblechen u.ä. im Bereich der ersten Stichstraße im Gewerbepark Mering West. Er bittet, dies im Auge zu behalten, damit dort keine dauerhafte Lagerfläche entsteht.

TOP 20.4 Anfrage 4 durch MGR Schiele: Baugebiet Augsburgener Straße
Vorlage: 2022/5015

Sachverhalt:

MGR Schiele merkt in Bezug auf das abgelehnte Baugebiet an der Augsburgener Straße an, dass der Bau- und Planungsausschuss in der heutigen Sitzung zu vielen Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Die Bauausschussmitglieder diskutieren über den angestellten Vergleich.

Sachverhalt:

MGR Resch verweist darauf, dass sich in der Amberieustraße die neu angebrachten Verkehrsschilder teilweise mitten auf dem Geh-/ Radweg befinden. Er bittet um Prüfung, ob hier Warnhinweise oder Reflektoren zur Verbesserung der Verkehrssicherheit angebracht werden können. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Prüfung und Rückmeldung durch die Straßenverkehrsbehörde zu.