



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 16.01.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:12 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

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

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin
Seyßler, Sebastian

Abwesende:**Mitglieder**

Kuhnert, Paul	Entschuldigt
---------------	--------------

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Sedlmeir, Richard	Abwesend

Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine	Abwesend
------------------------	----------

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 12.12.2022
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einzelgarage, Nordendstraße 4
Vorlage: 2022/5108-01
4. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Hölzlstraße 17
Vorlage: 2022/5222
5. Bauantrag - Tektur: Anbau einer Wohnung an das bestehende Einfamilienhaus mit Abstellraum und Stellplätzen ohne Unterkellerung, Lessingstraße 1 (a)
Vorlage: 2021/4033-01
6. Bauantrag: Anbau eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 3 (b)
Vorlage: 2022/5176-01
7. Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, sowie Abriss und Wiederaufbau des Anbaues, Baierberg 12
Vorlage: 2022/5214
8. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kissinger Straße 15
Vorlage: 2022/5231
9. Bauantrag: Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Sportanger 13
Vorlage: 2022/5226
10. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden
Vorlage: 2022/5227
11. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 11.1. Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka vom 17.11.2022: Feuerwehrfahrt Münchener Straße 37
Vorlage: 2022/5171-01
12. Bekanntgaben

13. Anfragen

- 13.1. Anfrage 1 durch MGR Brunner: Darstellung der TOP-Nummern in der Sitzungszusammenstellung
Vorlage: 2023/5252
- 13.2. Anfrage 2 durch MGR Lutz: Umsetzungsstand verkehrsrechtliche Maßnahmen am Schulzentrum
Vorlage: 2023/5253
- 13.3. Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka: Baumfällung in der Bahnhofstraße
Vorlage: 2023/5254
- 13.4. Anfrage 4 durch MGR'in Singer-Prochazka: PV-Überdachung P & R - Platz
Vorlage: 2023/5255

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

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

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.12.2022

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2022.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der letzten Bau- und Planungsausschusssitzung vom 12.12.2022 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer verfahrensfreien Einzelgarage ((Maße: Breite 3,10 Meter (Boden) bzw. 3,15 Meter (mit Dach), Länge 5,86 Meter (Boden) bzw. 6,06 Meter (mit Dach), Höhe 2,35 Meter (vorne) bzw. 2,20 Meter (hinten)) auf dem Grundstück Nordendstraße 4 wurde schon einmal am 10.10.2022 im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Da die Garage direkt im Sichtdreieck der zweiten Grundstücksausfahrt auf die Hörmannsberger Straße (Staatsstraße 2052) geplant war, wurde von der Verwaltung im Vorfeld das zuständige Staatliche Bauamt Augsburg beteiligt. Seitens des Staatlichen Bauamtes wurden deshalb ursprünglich starke Bedenken gegen die Position der Garage vorgebracht. Die Entscheidung über das Vorhaben wurde vom Bau- und Planungsausschuss daraufhin gemäß Geschäftsordnungsantrag von MGR Bachmeir vertagt, die Verwaltung wurde zudem gemäß Beschluss beauftragt, mit dem Staatlichen Bauamt Gespräche über einen Alternativstandort der Garage auf dem Grundstück zu führen. Auf den entsprechenden Beschlussbuchauszug vom 10.10.2022 (Vorl.-Nr. 2022/5108) wird verwiesen.

In Anschluss haben Gespräche zwischen dem Bauherr, der Verwaltung und dem Staatlichen Bauamt stattgefunden. Zuerst war ein Alternativstandort im südwestlichen Grundstücksbereich angedacht, nach einem Ortstermin am 20.12.2022 vor Ort mit Staatlichem Bauamt und Bauherr wurde nun vom Staatlichen Bauamt vorgeschlagen, die Garage nicht direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze aufzustellen, sondern bis zur hinteren Grundstückskante zurückzusetzen. Bei der Breite der Fertiggarage von 3,15 Meter (mit Dachüberstand) bzw. 3,10 Meter (Maß am Boden) verbleibt bei einer Positionierung an der hinteren Grundstückskante laut Messung der Verwaltung ein Abstand von ca. 1,37 Meter (laut Staatlichen Bauamt knapp ein Meter). Laut Aussage des Staatlichen Bauamtes wird bei dieser Positionierung die Sicht nach Osten nur geringfügig beeinträchtigt, so dass die ursprünglich geäußerten Bedenken nicht weiter aufrecht erhalten werden. Der Bauherr hat der vorgeschlagenen Positionierung zugestimmt und einen neuen Lageplan eingereicht. Somit kann nun abschließend über den Antrag entschieden werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	20.09. bzw. 23.12.2022 (geänd. Position)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

* keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isolierte Befreiung (kein Baugenehmigungsverfahren).

III. Nachbarbeteiligung

Es sind drei Nachbargrundstücke vorhanden. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht. Die nicht beteiligten Nachbarn erhalten im Falle einer isolierten Befreiung eine rechtmittelfähige Ausfertigung des Genehmigungsbescheides durch die Verwaltung.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Garage mit den o.gen. Maßen ist wie erwähnt verfahrensfrei, da die Höchstmaße von 50 m² Grundfläche bzw. 75 m³ Raumvolumen nicht überschritten werden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bzw. b) BayBO. Die baurechtliche Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer, öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine solche stellt z.B. der Bebauungsplan Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“ dar, in dessen Geltungsbereich sich die zu errichtende Garage befindet. Genau genommen befindet sich die Garage (auch mit der geänderten Position) in einem Bereich, der im Bebauungsplan als nicht bebaubare, unbefestigte, private Grünfläche festgesetzt ist. Gemäß Nr. 7.1. sind Garagen generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die Garage an dieser Position umsetzen zu können, ist somit also eine isolierte Befreiung von dieser Vorschrift notwendig. Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Aktuell befindet sich am Bauort tatsächlich eine befestigte Fläche und keine bepflanzte Fläche. Zudem befindet sich die geplante Garage in unmittelbarer Straßennähe, so dass in der Praxis kein bestehender Grüngürtel entfernt oder unterbrochen wird. Da es sich um eine untergeordnete Nebenanlage handelt, ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und es werden keine Grundzüge der Planung berührt. Von der Festsetzung Nr. 7.1 (Garage außerhalb des Baufensters) wurde in der Vergangenheit schon mehrfach im Plangebiet befreit:

- Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteraum, Mendelstraße 6, Einvernehmen durch den Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2011.
- Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Rumfordstraße 18, Vorl.-Nr. 2017/1668, Einvernehmen durch den Bau- und Umweltausschuss (12:0) am 17.07.2017
- Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, in offener Bauweise mit Gründach und Errichtung eines Geräteschuppens, Pfeilschifferstr. 22, Vorl.-Nr. 2020/3583-01, Einvernehmen durch den Bau- und Planungsausschuss am 07.09.2020 (13:0).
- Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Flachdachgarage, Liebigring 10, Vorl.-Nr. 2021/4318, Einvernehmen durch den Bau- und Planungsausschuss (11:2) am 14.06.2021

Bei zwei dieser vier isolierten Befreiungen von den überbaubaren Grundstücksflächen (Mendelstraße 6 und Liebigring 10) befanden sich die Garagen zudem zumindest teilweise im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 5+5a „An der Hörmannsberger Straße“ festgesetzten Grünflächen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist somit eine Befreiung von dieser Festsetzung nicht nur vertretbar, sondern aus Gründen der Gleichbehandlung auch zu gewähren. Zudem stehen dem Vorhaben nun auch keine straßenverkehrsrechtlichen Belange mehr entgegen.

Abstandsflächenrelevante Vorschriften sind vom Bauherrn zu beachten, ggf. ist vom Bauherrn hier ein Abweichungsantrag von bauordnungsrechtlichen Vorschriften direkt beim Landratsamt zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja, siehe Begründung**Ausgaben:**

Einmalig (brutto): €

Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): 40 € (Bescheidgebühr)

Jährlich (brutto): €

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

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und erteilt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a "An der Hörmannsberger Straße" bezüglich der Errichtung einer Garage außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 7.1) und von der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten, versiegelungsfreien, privaten Grünfläche bezüglich der Errichtung der verfahrensfreien Garage.

Abstimmungsergebnis:

10:2

Anlage/n:

- Lageplan neu Dezember 2022
- Stellungnahme Staatliches Bauamt neu Dezember 2022
- Beschlussbuchauszug 2022/5108 vom 10.10.2022
- Ursprünglicher Antrag komplett mit altem Lageplan
- Schreiben Staatliches Bauamt 13.08.2019 mit Foto
- Ursprüngliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 27.09.2022

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Eigentümerin möchte aus dem 798 m² großen Grundstück Hölzlstraße 17 westlich des Bestandsgebäude eine ca. 429 m² große Fläche herausmessen lassen und darauf in Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten. Das geplante Einfamilienhaus ist mit den Grundmaßen 8,51 Meter Breite x 14,78 Meter Länge, 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss, Wandhöhe 6,96 Meter, Firsthöhe 9,06 Meter, Dachform/-neigung: Satteldach, 33°, geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.12.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.02.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

III. Nachbarbeteiligung

Für den Antrag auf Vorbescheid wurden keine Nachbarunterschriften eingeholt. An das derzeitige Grundstück Hölzlstraße 17 grenzen vier andere, baurechtliche Nachbargrundstücke an.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In der näheren Umgebung finden sich Grundstücke, die teils deutlich massiver bebaut sind. Das geplante Vorhaben mit den oben genannten Maßen fügt sich also in die nähere Umgebung ein. Es wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass es entlang der Hölzlstraße auf dieser Straßenseite das erste Gebäude in zweiter Reihe wäre, auf der anderen Straßenseite (HsNr. 28 a) wurde allerdings bereits im Jahr 2017 eine Bebauung in zweiter Reihe genehmigt. Die weiteren Grundstücke nördlich des Baugrundstückes sind allerdings nicht so tief, so dass hier fraglich ist, ob weitere Anträge folgen könnten. Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich um eine verträgliche Nachverdichtung, die Grundflächenzahl *I* liegt laut Berechnungen des Planers mit 0,36 (lt. Verwaltung sogar nur 0,34) immer noch unter 0,40, wengleich es sich dabei nicht um ein Kriterium des Einfügens im unbeplanten Innenbereich handelt.

Der Planer hat bereits die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung dargestellt. Demnach können die Abstandsflächen vollständig auf dem neu zu bildenden Grundstück nachgewiesen werden. Die Prüfung obliegt dem Landratsamt.

Die bestehende Garage auf dem Grundstück soll für die Zufahrt zum neuen, hinterliegenden Grundstück abgebrochen werden. Es soll sowohl auf dem neu zu bildenden Grundstück, wie auch auf dem verbleibenden Restgrundstück jeweils eine Doppelgarage erstellt werden, der Stellplatznachweis wäre demnach für beide Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Stellplätzen erbracht. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Doppelgaragen aktuell mit 4,77 Meter bzw. 5,00 Meter Breite sehr schmal geplant sind. Abzüglich der Garagenwände dürfte damit nicht mehr genug Platz sein, um die gesetzliche Mindestbreite der Garagen- und Stellplatzverordnung (2,40 Meter bei einer Wand auf einer Seite) für einen Stellplatz einzuhalten.

Die Stellplätze müssen aber abschließend erst in einem eventuellen, späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Seitens der Verwaltung wird aber empfohlen, bereits jetzt auf diese Thematik hinzuweisen. Aufgrund der Grundstücksgröße sollte eine gesetzeskonforme Aufplanung bei einem Bauantrag aber kein Problem darstellen.

Das aktuelle Grundstück ist gemäß § 34 BauGB vollständig erschlossen. Bei einer Grundstücksteilung, wie im Plan dargestellt, wäre das neue Grundstück baurechtlich nicht mehr erschlossen, da diese dann nicht mehr an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt. Laut Plan soll die wegemäßige Erschließung aber über ein gemeinsames Geh- und Fahrrecht sichergestellt werden. Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass hier auch ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen werden muss, damit die Erschließung künftig gesichert ist. Das Landratsamt müsste dies im Baugenehmigungsbescheid entsprechend beauftragen. Die Breite der künftigen Zufahrt (Abstand nördliche Hauskante bis Grundstücksgrenze) beträgt ca. 4 Meter, dies sollte eine ausreichende Breite eine Zufahrt darstellen (in Vergleichsfällen hat das Landratsamt in der Vergangenheit oft nur eine Zufahrtsbreite von 3 Metern gefordert).

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 Antrag auf Vorbescheid, da sich das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Für den Fall einer künftigen Grundstücksteilung, wie in den Planunterlagen dargestellt, ist die Erschließung über ein gesichertes Geh-/Fahrt-/ und Leitungsrecht sicherzustellen bzw. dies ist so im Genehmigungsbescheid zu beauftragen.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind in einem späteren Baugenehmigungsverfahren gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung in ausreichender Breite aufzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Planunterlagen Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Im Februar 2021 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit Nebengebäude auf dem Grundstück Lessingstraße 1 im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt, aufgrund der unterschiedlichen Dachform und Höhenentwicklung der beiden Doppelhaushälften wurde allerdings auf abstandsflächenrechtliche Belange verwiesen. Im weiteren Fortgang des Genehmigungsverfahrens wurde das Vorhaben deshalb dann als Anbau einer Wohnung an das bestehende Einfamilienhaus titulierte. Das Vorhaben wurde am 06.10.2021 durch das Landratsamt baurechtlich genehmigt.

Am 15.12.2022 wurde bei der Verwaltung ein Tekturantrag zum genehmigten Vorhaben eingereicht. Der Anbau ist in der Geschossigkeit (2 Vollgeschosse), in den Grundmaßen (7,50 x 12,00 Meter) und bezüglich der Dachform (Pulldach) unverändert, die Höhe ändert sich ebenfalls nur geringfügig (jeweils 2 cm weniger, 5,39 Meter bzw. 6,31 Meter). Entgegen der ursprünglichen Planung soll nun allerdings ohne Kellergeschoss gebaut werden. Weitere Änderungen ergaben sich nicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	15.12.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.02.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es sind vier baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, da es für das Grundstück keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt. Im Vergleich zur genehmigten Planung vom 06.10.2021 ist das Vorhaben wie erwähnt nahezu unverändert bzw. sogar minimal reduziert, daher fügt sich das Vorhaben unstrittig nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Die GRZ beträgt laut Berechnungen der Planerin 0,41, die GFZ 0,43 (rein informativ, kein Einfügekriterium). Auf die fachlich-rechtlichen Ausführungen des beigefügten Beschlussbuchauszuges vom 15.02.2021 (Vorl.-Nr. 2021/4033) wird ebenfalls verwiesen.

Die Stellplatzanordnung bzw. Stellplatzanzahl wird nicht verändert. Der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering ist sowohl für das Bestandsgebäude (Einfamilienhaus), wie auch für den Anbau (zusätzliche Wohneinheit mit 129 m²) mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück erbracht.

Auch die Abstandsflächen sind gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung nachgewiesen. Da alle örtlichen Satzungen eingehalten sind und sich das Gebäude einfügt, sprechen aus Verwaltungssicht keine Gründe gegen die (erneute) Erteilung des Einvernehmens.

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 Tekturntrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan, Eingabeplan neu 12/2022
- Beschlussbuchauszug

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bauvorhaben zum Anbau eines Einfamilienhauses (zusätzliche Wohneinheit) am bestehenden Mehrfamilienhaus Hermann-Löns-Straße 3 in Mering wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.12.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 5:8-Stimmen mehrheitlich nicht erteilt. Der Bau- und Planungsausschuss war hier der Auffassung, dass die Vorgaben der gemeindlichen Spielplatzsatzung zu beachten sind, da der gesamte, künftige Baukörper als eine zusammenhängende Einheit zu werten ist. Die Bauherrenschaft hat daraufhin den Bauantrag aufgrund der Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens zurückgenommen. Am 19.12.2022 wurde der Antrag mit einem vergrößerten Kinderspielplatz neu eingereicht. Ansonsten wurden keine Änderungen vorgenommen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	19.12.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	19.02.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt fünf baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden weder in der ursprünglichen, noch in der geänderten Fassung eingeholt und sind somit nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es fügt sich gemäß § 34 BauGB ein. Die Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sind ebenso wie die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung eingehalten. Auf die ausführlicheren Ausführungen im Beschlussbuchauszug vom 12.12.2022 (Vorl.-Nr. 2022/5176 - anbei) wird verwiesen.

Das bestehende Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten (nach Umbau), das genehmigte Dreifamilienhaus (Anbau Ost) und das nun beantragte Einfamilienhaus (Anbau West) weisen insgesamt Wohnflächen von 778,8 m² auf. Gemäß Berechnungsmethode der Spielplatzsatzung errechnet sich daraus eine Spielplatzgröße von 46,73 m².

Gemäß § 4 Abs. 1 der Kinderspielplatzsatzung beträgt die Mindestspielplatzfläche bei Herstellung allerdings immer 60 m². Im geänderten Eingabeplan ist nun ein Spielplatz in exakt dieser Größe vorgesehen. Die Vorgaben der Kinderspielplatzsatzung sind nun somit ebenfalls eingehalten.

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.

Abstimmungsergebnis:

9:3

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan neu Dezember 2022
- Beschlussbuchauszug vom 12.12.2022 inkl. alter Planstand November 2022

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Baierberg 12 soll in ein Zweifamilienhaus umgenutzt werden. Die Wohnfläche der ersten Wohneinheit im Erdgeschoss beträgt 177,87 m², die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit im Obergeschoss 190,37 m². Die einzige, größere bauliche Maßnahme ist der Abriss des erdgeschossigen Anbaues (ursprünglich Waschküche) und Wiedererrichtung in gleicher Größe (6,99 Meter Breite x 3,95 Meter Tiefe, Nutzung als Büro/Landwirtschaft mit 21,35 m²). Auf dem Dach des Anbaues ist eine Dachterrasse vorgesehen, am Anbau wird eine Außentreppe erstellt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.12.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.02.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2022

III. Nachbarbeteiligung

Eines der fünf baurechtlichen Nachbargrundstücke ist ebenfalls in Besitz des Bauherrn. Weitere Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt, die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Ortsteil Baierberg wird inzwischen vom Landratsamt Aichach-Friedberg als eigenständiger, im Zusammenhang bebauter Ortsteil gesehen, das Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Änderungen in der Kubatur des Hauptgebäudes und in der Nutzungsart ergeben sich nicht. Das Vorhaben fügt sich demzufolge nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Der Anbau kann die Abstandsflächen vollständig auf dem eigenen Grundstück einbringen.

Für das Zweifamilienhaus sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Alle notwendigen Stellplätze sind im Eingabeplan auf dem weitläufigen Grundstück dargestellt, der Stellplatznachweis ist damit 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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Aus dem ursprünglichen Grundstück Kissinger Straße 13 wurde eine Teilfläche nördlich des Bestandsgebäudes herausgemessen. Auf dem neu gebildeten Flurstück soll nun ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Das zweigeschossige Wohnhaus (1+D) ist mit einer Grundfläche von 8,49 Meter x 13,74 Meter geplant. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung errichtet werden, die Firsthöhe beträgt 7,462 Meter (Wandhöhe 5,011 Meter).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

* Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lagen noch nicht alle notwendigen Bauantragsformulare vor, der Bauantrag galt daher als noch nicht eingegangen. Anhand der vorliegenden Unterlagen ist das Bauvorhaben aber bereits beurteilbar.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Das südlich angrenzende Grundstück Kissinger Straße 13 und das westlich angrenzende Außenbereichsgrundstück ist jeweils ebenfalls im Besitz der Familie, die Unterschriften liegen vor. Da die Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstückes jedoch nicht unterschrieben hat, gelten die Nachbarunterschriften als nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Das Einfamilienhaus mit den o.gen. Abmessungen fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die z.T. dichter bebaute, nähere Umgebung ein. Kein Kriterium des Einfügens stellt dabei die Grundflächenzahl (0,27) dar, welche an dieser Stelle rein informativ erwähnt wird.

Die Abstandsflächen sind gemäß beigefügten Abstandsflächenplan gemäß den Vorgaben der BayBO und der Abstandsflächentiefensatzung des Marktes Mering nachgewiesen.

Für das Vorhaben sind insgesamt zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei der zu errichtenden Garage handelt es sich um eine Doppelgarage, in der zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Auch das Bestandsgebäude verfügt über eine Doppelgarage auf eigenem Grund, so dass auch hierfür der Stellplatznachweis noch erbracht ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem bisher noch unbebauten Grundstück Sportanger 13 soll ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Stellplätzen errichtet werden. Das Wohnhaus ist mit einer Grundfläche von 13,99 Meter x 8,99 Meter auf 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne) geplant. Das Wohnhaus soll mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 22° erstellt werden. Es ergibt sich daraus eine Wandhöhe von 6,08 Meter bzw. eine Firsthöhe von 7,89 Meter.

Da es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 2 handelt und alle Nachbarn schriftlich zugestimmt haben, hätte das Vorhaben grundsätzlich auf dem Verwaltungsweg behandelt werden können. Allerdings handelt es sich nach Einschätzung der Verwaltung um einen „Grenzfall“ des Einfügens nach § 34 BauGB, insofern wurde entschieden, das Vorhaben dem Bau- und Planungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	15.12.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.02.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	06.02.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Die jeweiligen Eigentümerunterschriften wurden vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, wenngleich es sich bei dem Alt-Baugebiet im Bereich der Straßen An der Leite und Sportanger (Altgebiet) um ein relativ homogen bebautes Gebiet handelt. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine klassische Baulücke, das Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist, hängt u.a. davon ab, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da sich die beantragte Wohnnutzung unstrittig in das vorhandene, allgemeine Wohngebiet einfügt, wird an dieser Stelle nur auf das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingegangen.

Hinsichtlich des Volumens und der Grundfläche des Baukörpers finden sich in der Umgebung massivere Gebäude. Auch hinsichtlich der absoluten First/Gebäudehöhen finden sich gemäß den der Verwaltung vorliegenden Bauanträgen in dem Wohngebiet teilweise größere Höhen (z.T. bis 8,18 Meter Firsthöhe). Diese Gebäude weisen allerdings alle nur ein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne auf. Hinsichtlich der Geschossigkeit findet sich in der näheren Umgebung aber ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen (An der Leite 18, direkt südlich angrenzendes Grundstück). Dieses Gebäude weist aber mit Wandhöhen von 4,83 bzw. 5,43 Meter und einer Firsthöhe von 7,44 Meter eine geringere Höhenentwicklung auf.

Laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BverwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15) prägen Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische, maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild, so dass z.B. kumulierend auf die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen ist. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor genügt demnach nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäude in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Da es also in der näheren Umgebung kein Gebäude gibt, dass in allen Maßbestimmungsfaktoren dem geplanten Gebäude entspricht, könnte man hier aufgrund dieses Urteils die Ansicht vertreten, dass sich das Gebäude nicht einfügt.

Allerdings gibt es in dem Wohnquartier auch die besondere Situation einer deutlich unterschiedlichen Topographie/Höhenlage der einzelnen Grundstücke, welche bei der Beurteilung nicht außen vor gelassen werden kann. Das Baugrundstück befindet in einer Art natürlichen Kuhle. Hier wird auf den Höhenplan und den Reliefplan in der Anlage verwiesen. Die Straße am Sportanger steigt im weiteren Verlauf nach Süden stark an. Die Straße Sportanger liegt im Bereich des südlich angrenzenden Grundstückes bereits auf ca. 517,2 Meter ü. N.N., also ca. 80 cm höher als der Höhenbezugspunkt vor dem Baugrundstück lt. Eingabeplan. Im Bereich des südlich angrenzenden Grundstückes im Bereich der Straße An der Leite sind es sogar 519,3 Meter ü. N.N., also somit ein Höhenunterschied von fast 3 Metern. Im Bauantrag des Gebäudes An der Leite 18 aus dem Jahr 2004 ist zwar keine absolute Höhe oder entsprechender Bezugspunkt dargestellt, allerdings ergibt sich aus der im Geoportal angegebenen Höhe mittig auf dem Grundstück von ca. 519,7 Meter ü.N.N. + die Gesamthöhe von 7,44 Meter eine Firsthöhe von ca. 527,14 Meter ü.N.N.. Bei dem jetzt beantragten Wohnhaus Sportanger 13 errechnet sich aber nur eine absolute Höhe von 526,90 Meter ü.N.N. (519,01 Meter OK FFB ü.N.N. + Gesamthöhe 7,89 Meter), obwohl dieses Haus für sich genommen ja wie erwähnt etwas höher ist. Die hinterliegenden Grundstücke An der Leite 14 und an der Leite 16 liegen mit 520,5 Meter ü.N.N. bzw. 521,0 Meter ü.N.N. sogar nochmal deutlich höher. Die Beurteilung des Einfügens muss sich also nicht zwingend immer nur auf die Maßfaktoren des Gebäudes (Geschossigkeit, Höhe, Kubatur) beschränken, sondern es kann auch die verträgliche Einbettung in die vorhandene Umgebung mit berücksichtigt werden.

Das Einfügen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie ist somit gegeben, zudem stellt das beantragte Wohnhaus auch aus städtebaulicher Sicht keinen optischen „Ausreißer“ in der Umgebung des Baugrundstückes dar.

Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bzw. der BayBO innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen bzw. bis zur Straßenmitte eingehalten. Der Stellplatzbedarf beträgt für beide Wohneinheiten vier Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist mit der geplanten Doppelgarage plus zwei vorgelagerten Stellplätzen ebenfalls 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 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung der vorhanden Topografie in die nähere Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Höhenplan ü.N.N. (Datenquelle: Geoportal Freistaat Bayern)
- Luftbilder 3 D Google-Maps und Reliefplan Geoportal

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden.

Folgende Vorhaben wurden seit dem 01.11.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung an einer bestehenden Doppelhaushälfte, Breslauer Straße 26

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

1. Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus, Haydnstraße 1

TOP 11 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

**TOP 11.1 Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka vom 17.11.2022: Feuerwehrzufahrt Münchener Straße 37
Vorlage: 2022/5171-01**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.11.2022 teilte **MGR'in Singer-Prochazka** mit, dass die Feuerwehrzufahrt beim Mehrfamilienhaus Münchener Straße 37 mit PKW's beparkt wird. **Erster Bürgermeister Mayer** sicherte eine Überprüfung durch die Straßenverkehrsbehörde zu. Da es sich hier um ein Privatgrundstück handelt, gibt es seitens der örtlichen Verkehrsbehörde aber keine Handhabe.

Bauordnungsrechtliche Vorgaben/Auflagen sind jedoch einzuhalten. Im damaligen Baugenehmigungsbescheid vom 14.02.2008 geht das Landratsamt nicht explizit auf die Feuerwehrzufahrt ein, dem Bauantrag liegt allerdings ein Übersichtsplan mit Genehmigungsvermerk des Landratsamtes bei, auf dem eine Feuerwehrzufahrt mit einer Breite von 3 Meter dargestellt ist. Hinter dem Gebäude befindet sich die Feuerwehraufstellfläche/Zufahrt mit einer Breite von 3,50 + 2,00 Meter x 15,86 Meter Länge. Demzufolge ist ein Parken im Bereich der Zuwegungen durchaus möglich, sofern die Einhaltung der jeweiligen Zufahrt/Aufstellfläche gewährleistet bleibt. Bei mehreren Überprüfungen vor Ort zu unterschiedlichen Tageszeiten durch die Bauverwaltung konnte kein Verstoß erkannt werden (einsehbar ist allerdings nur der vordere Bereich). Daher wurde auch keine Baukontrolle durch das Landratsamt veranlasst. Sofern aber künftig Verstöße festgestellt werden, kann hier jederzeit noch eine Mitteilung an das Landratsamt veranlasst werden.

MGR'in Singer Prochazka ergänzt in der Sitzung, dass sie bei einer erneuten Besichtigung festgestellt hat, dass die PKW's nicht vollständig in den vorgesehenen, markierten Parkflächen parken. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert zu, dass der Eigentümer auf diesen Umstand mit der Bitte um Beachtung hingewiesen wird.

Anlage/n:

- Lageplan/Luftbild
- Übersichtsplan Feuerwehrzufahrt / Aufstellfläche

TOP 12 Bekanntgaben

Sachverhalt:

- keine Bekanntgaben

TOP 13 Anfragen

TOP 13.1 Anfrage 1 durch MGR Brunner: Darstellung der TOP-Nummern in der Sitzungszusammenstellung
Vorlage: 2023/5252

Sachverhalt:

MGR Brunner wünscht sich, dass künftig im Sitzungsgeheft die TOP-Nummern wieder fortlaufend rechts oben dargestellt werden. **BAL Neumeir** erklärt, dass die TOP-Nummern nur einmalig aufgrund eines technischen Problems nicht dargestellt wurden.

TOP 13.2 Anfrage 2 durch MGR Lutz: Umsetzungsstand verkehrsrechtliche Maßnahmen am Schulzentrum
Vorlage: 2023/5253

Sachverhalt:

Bezüglich des Ortstermins des Bau- und Planungsausschusses zur Verkehrssituation in der Tratteilstraße bzw. in der Amberieustraße am Schulzentrum am 10.10.2022 erkundigt sich **MGR Lutz** nach dem aktuellen Umsetzungsstand der Anregungen und Vorschläge. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Rückmeldung durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu.

TOP 13.3 Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka: Baumfällung in der Bahnhofstraße
Vorlage: 2023/5254

Sachverhalt:

MGR'in Singer-Prochazka berichtet von einer Fällung eines alten, großen Baumes auf einem öffentlichen Grünstreifen in der Bahnhofstraße auf Höhe des AWO-Heimes. Sie erkundigt sich ferner, ob an dieser Stelle eine Nachpflanzung durchgeführt wird. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert zu, den Sachverhalt abzuklären.

TOP 13.4 Anfrage 4 durch MGR'in Singer-Prochazka: PV-Überdachung P & R - Platz
Vorlage: 2023/5255

Sachverhalt:

MGR'in Singer-Prochazka erkundigt sich nach dem Sachstand zur PV-Überdachung auf dem P & R - Platz und einer evtl. Förderschädlichkeit. **Erster Bürgermeister Mayer** antwortet, dass das Projekt geprüft wird bzw. auf der Prioritätenliste steht, ein Wegfall von Stellplätzen aber immer förderschädlich sei. Aufgrund der Auslastung der Verwaltung mit zahlreichen anderen Projekten wird es aber nicht zu einem kurzfristigen Ergebnis kommen.