



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering

Sitzungstermin: Donnerstag, 23.02.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 22:20 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Mayr, Franz

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang
Bader, Jessica
Bader-Schlickerrieder, Katharina
Braatz, Silvia
Brunner, Karl-Heinz
Heigl, Stefan
Hummel, Stefan
Kuhnert, Paul
Listl, Tobias
Ludwig, Peter
Lutz, Erich
Metz, Michael
Raab, Elena
Resch, Georg
Scherer, Martin
Singer-Prochazka, Irmgard
Spengler, Stefan
Stößlein, Mathias
Strecker, Pia
Widmann, Andreas
von Thienen, Petra

bis 21:52 Uhr

Verwaltungsmitarbeiter

Ehrenhuber, Heike
Mayr, Franz
Neumeir, Armin
Paulus, Carolin

Presse Teilnehmer

Scherer, Heike
Weizenegger, Eva - Friedberger Allgemeine

Gäste

Gottschalk, Mirja - Meixner + Partner	zu TOP3
Rieger, Robert - Meixner + Partner	zu TOP3

Abwesende:

Mitglieder

Fleig, Michael	entschuldigt
Schamberger, Martina	entschuldigt
Schiele, Thomas	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 26.01.2023
3. Kita St. Afra: Eignungskriterien zur Vergabe für die Objektplanung, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung und für die Freianlagen
Vorlage: 0/3381-01-01
4. Kindertagesstätte"Am Mühlanger"; Sachstand und Durchführungsbeschluss
Vorlage: 2023/5278
5. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 2021/4699-02
- 5.1. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 1: Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 17.01.2023
Vorlage: 2021/4699-03
- 5.2. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 2: Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Immissionsschutzbehörde vom 02.01.2023
Vorlage: 2021/4699-04
- 5.3. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 3: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 23.12.2022
Vorlage: 2021/4699-05
- 5.4. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 4: DB AG - DB Immobilien, Baurecht I vom 07.12.2022
Vorlage: 2021/4699-06
- 5.5. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 5: Eisenbahn-Bundesamt vom 25.01.2023
Vorlage: 2021/4699-07
- 5.6. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 6: Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.12.2022
Vorlage: 2021/4699-08
- 5.7. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Abwägung Nr. 7: Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Mering vom 19.01.2023
Vorlage: 2021/4699-09
6. Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Satzungsbeschluss
Vorlage: 2021/4699-10

7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Alt St. Afra" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 2022/5189-01
- 7.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Alt St. Afra" - Abwägung Nr. 1: Landratsamt Aichach-Friedberg vom 30.01.2023
Vorlage: 2022/5189-02
- 7.2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Alt St. Afra" - Abwägung Nr. 2: BürgerIn vom 13.01.2023
Vorlage: 2022/5189-03
8. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Alt St. Afra" - Satzungsbeschluss
Vorlage: 2022/5189-04
9. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2023/5270
10. Bauantrag: Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Am Spielberg 7, Meringerzell - hier: Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 BayBO
Vorlage: 2021/4600-01
11. Neuerlaß der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von KFZ-Stellplätzen und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) des Marktes Mering
Vorlage: 2022/4848-02
12. Bekanntgaben
- 12.1. Bekanntgabe zur Anfrage von MGR Stößlein vom 26.01.2023 bezüglich Vergabe des Jahresleistungsverzeichnisses für Straßenunterhaltungsarbeiten für 2023
Vorlage: 2023/5281
13. Anfragen
- 13.1. Anfrage 1 MGR Lutz zu den Baumfällungen in der Kanalstraße
- 13.2. Anfrage 2 MGRin Singer-Prochazka zur Baumfällung bei der AWO
- 13.3. Anfrage 3 MGR Bachmeir zur möglichen Photovoltaikanlage am Parkplatz im Gewerbepark
- 13.4. Anfrage 4 MGRin von Thienen zum aktuellen Stand der Fahrradabstellanlage im Gewerbepark
- 13.5. Anfrage 5 MGRin von Thienen zur Absage der Besichtigung der AGRI-PV
- 13.6. Anfrage 6 MGR Stößlein zu gehäuften Bürgeranfragen zu den Hütten am Badanger

13.7. Anfrage 7 MGR Kuhnert zur Unruhe am Uferweg (Nordseite)

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Ö

Bürgermeister Mayer begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Bürgermeister Mayer gibt bekannt, dass er TOP 6 Einbeziehungssatzung "Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" - Satzungsbeschluss - Vorlage: 2021/4699-10 von der Tagesordnung absetzt, da die notwendige dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche noch nicht vorliegt.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 26.01.2023

Ö

Gegen die Niederschrift der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung vom 26.01.2023 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Das Projektsteuerungsbüro Meixner+Partner hat vom Markt Mering den Auftrag für die Durchführung und Betreuung des VgV-Verfahrens für den Neubau der Kindertagesstätte St. Afra erhalten.

Hierzu wurden die Kriterienmassgaben (Eignung = Mindestanforderung an Bewerber, Auswahlkriterien = Auswahl der geeignetsten Bewerber, Zuschlagskriterien = Kriterien für das Verhandlungsverfahren) dem Markt Mering zur Überprüfung, bzw. anderer Gewichtung, für folgende Vergaben ausgearbeitet, welche im Anhang aufgeführt sind:

Anlage 1 -- Bewertungsmatrix bzw. Zuschlagskriterien für die Objektplanung

Anlage 2 - Bewertungsmatrix bzw. Zuschlagskriterien für die Tragwerksplanung

Anlage 3 -- Bewertungsmatrix für die Technische Ausrüstung, ALG 4,5 und 6
(ALG = Anlagengruppe, ALG 4 = Starkstromanlagen, ALG 5 = Fernmelde- und Informationstechnische Anlage, ALG 6 = Förderanlagen)

Anlage 4 - Bewertungsmatrix bzw. Zuschlagskriterien für die technische Ausrüstung, ALG 1, 2, 3, 7 und 8
(ALG 1 = Abwasser- Wasser- und Gasanlagen, ALG 2 = Wärmeversorgungsanlagen, ALG 3 = Lufttechnische Anlagen, ALG 7 = Nutzungsspezifische Anlagen, wie z.B. Feuerlöschtechnik, ALG 8 = Gebäude- und Anlagenautomaten)

Anlage 5 - Bewertungsmatrix bzw. Zuschlagskriterien für die Freianlagenplanung

Das Gremium hat nun die Möglichkeit die Gewichtung der Wertungskriterien zu verändern, bzw. lt. Vorschlag des Projektsteuerungsbüros zu belassen.

Außerdem wird das Projektplanungsbüro zur Sitzung am 23.02.23 eingeladen und dazu referieren.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushaltsplan sind für 2023 sind für die Planungsleistungen bei HHST. 4646-9420.003 250.000,-- € eingestellt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat Kenntnis zu den Bewertungskriterien und belässt diese laut dem Vorschlag des Projektbüros Meixner + Partner, für die nachfolgenden Positionen:

- a) die Objektplanung
- b) die Tragwerksplanung
- c) die technische Ausrüstung, ALG 4, 5 und 6
- d) die technische Ausrüstung, ALG 1, 2, 3, 7 und 8
- e) die Freianlagenplanung

Abstimmungsergebnis: 22:0

Anlage/n:

Auswahlkriterien und Zuschlagskriterien von a - e

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 25.02.2021 hat der Marktgemeinderat beschlossen eine Kindertagesstätte „Am Mühlanger“ mit 7 Gruppen als Bauherr zu errichten, Objekt- und Fachplaner über ein VgV-Verfahren zu ermitteln und den jeweils günstigsten Bewerber zu beauftragen.

Daraufhin wurde das Architekturbüro 3+glogger.müller.blasi mit den Planungen beauftragt. Die in der Sitzung vom 19.05.2022 vorgestellten Planungsvarianten wurden präzisiert und führten zu dem nun vorliegenden Planentwurf für den Bauantrag, der der Gemeinde bereits vorliegt.

Laut aktueller Kostenberechnung vom 26.01.2023 betragen die Baukosten 8.703.864,57 €, die Kostenschätzung vom 08.08.2022 lag bei 8.563.621,04 €. Gründe für die Kostensteigerung liegen in den allgemeinen Teuerungsraten und dem höheren Aufwand im Bereich der Geländeangleichung für das um 75 cm höher gesetzte Gebäude.

Die Verwaltung hat gleichzeitig einen Antrag für eine FAG-Förderung in Höhe von 3.620.566,00 € eingereicht. Für dessen Bearbeitung muss noch die Umsetzung der Planung durch den MGR beschlossen werden.

Beträge in brutto angegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Durchführung der Baumaßnahme gemäß der vorliegenden Planung des Architekturbüros 3+glogger.müller.blasi.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Anlage/n:

EG
OG
Ansichten
Schnitte
Technikgeschoss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 1773/2 im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr 3 BauGB beschlossen und den Entwurf in seiner Sitzung am 17.11.2022 gebilligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.12.2022 bis zum 20.01.2023 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurde um Stellungnahme gebeten:

1	Regierung von Schwaben
2	Landratsamt Aichach-Friedberg
3	Landratsamt Aichach-Friedberg - Gesundheitsamt
4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
5	Kreisbrandrat / Brandschutzdienststelle
6	Bayernwerk AG
7	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
8	Bayer. Landesverein für Heimatpflege e.V., München
9	Gemeindeverwaltung Merching
10	DB Services Immobilien GmbH
11	Eisenbahn-Bundesamt
12	Staatliches Bauamt Augsburg
13	Deutsche Telekom
14	Energie Südbayern GmbH
15	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
16	Abwasserzweckverband „Obere Paar“
17	Bay. Landesamt für Denkmalpflege, München
18	Finanzamt Augsburg-Land
19	Bund für Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Mering
20	Kreisgruppe für Vogelschutz
21	Vodafone Kabel Deutschland
22	Amprion GmbH
23	Herr Küppersbusch - im Hause
24	Frau Hutschenreiter
25	MBM Lichtenstern
26	Wasserwerk Herr Gerlsbeck
27	Bauhof Hr. Hirner

Von diesen 27 Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 7 Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht, nämlich:

2	Landratsamt Aichach-Friedberg (2 Fachstellen)
4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
10	DB Services Immobilien GmbH
11	Eisenbahn-Bundesamt
13	Deutsche Telekom
19	Bund für Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Mering

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 17.01.2023:

mit Schreiben vom 06.12.2022 beteiligten Sie uns zur Aufstellung der oben genannten Satzung.

Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Bauordnung und den Kreisbaumeister beteiligt. Soweit Stellungnahmen abgegeben wurden erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Beachtung. Die anderen Fachstellen haben keine Einwände erhoben.

Aus bauleitplanerischer Sicht machen wir auf Folgendes aufmerksam:

1. Präambel:

Die Präambel ist unvollständig und um die BauNVO, das BayNatSchG und den jeweiligen aktuellen Rechtsstand zu ergänzen.

2. Regelungsdichte:

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Denkbar sind hier lediglich einzelne Festsetzungen z.B. zu Grünflächen, Verkehrsflächen oder überbaubaren Flächen in Form von Baulinien bzw. Baugrenzen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34, Rn. 95). Im vorliegenden Fall sollte nochmals kritisch geprüft werden, ob hier nicht eine Regelungsdichte entsteht, die den zulässigen Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB überschreitet. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 13.03.2003, Az. 4 BN 20.03) sind die Festsetzungen einer Ortsrandsatzung auf die spezifische Zielsetzung der Satzung - den Innenbereich um einzelne Außenbereichsflächen zu ergänzen - zu beschränken. Andernfalls wäre die Satzung rechtswidrig und somit unwirksam.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

1. Präambel:

Die Präambel wird gemäß der Anregung des Landratsamtes um die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen redaktionell ergänzt.

2. Regelungsdichte:

Die Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung beschränken sich grundsätzlich auf die einzelnen Festsetzungen des Kataloges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 15. Diese werden aus ortsgestalterischen Gründen lediglich noch um die Festsetzungen zur Dachform/-neigung geringfügig ergänzt. In Ziffer 3 der Begründung zur vorliegenden Einbeziehungssatzung ist bereits ausführlich erläutert, aus welchen Gründen die getroffenen Festsetzungen erforderlich sind. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich demnach um einen für eine Einbeziehungssatzung angemessenen Umfang der Regelungsdichte. Weitere Anpassungen der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Präambel um die aktuell geltenden Gesetze und Verordnungen redaktionell zu ergänzen.

Der Marktgemeinderat beschließt die geplante Regelungsdichte der getroffenen Festsetzungen auch weiterhin beizubehalten.

Abstimmungsergebnis: 21:1

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 02.01.2023:

Einwendungen

Im Bereich des geplanten Wohnhauses sind durch die Bahnlinie Augsburg-München inkl. Augsburg-Weilheim erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten: Nach den vorliegenden Daten aus andere Bauvorhaben und den entsprechenden Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich nach der Abschätzung des Immissionsschutzes Beurteilungspegel zwischen 60-65 dB(A) tagsüber/nachts, je nach Stockwerk.

Hier ist eine Bebauung nur möglich, wenn erhebliche bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei Neubauten ist hier baulicher Schallschutz nach DIN 4109 notwendig. Dieser Bereich ist zu kennzeichnen, hier muss das entsprechende Planzeichen gesetzt werden.

Außerdem sind die Schlaf- und Ruheräume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren => Lüftungsöffnungen nach Südwesten bzw. eingeschränkt nach Südosten.

Die maßgeblichen Außenpegel zur Festlegung des notwendigen baulichen Schallschutzes müssen über eine Schalltechnische Untersuchung berechnet werden.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Der Bereich in dem der bauliche Schallschutz notwendig ist (Fassaden WH! oder eventuell Grundstücksgrenzen/Bereiche) ist mit dem Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung) zu kennzeichnen, um klar dazulegen, dass hier Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig sind.

Außerdem wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

„Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Wohnbebauung und anderen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume), sind die sich aus der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung ergebenden Anforderungen an bauliche Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durchzuführen.

Schlaf- und Ruheräume sind, soweit bautechnisch möglich, so zu orientieren, dass sie eine Lüftungsöffnung zur lärmabgewandten Seite (Südwesten) aufweisen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Gewerbelärm, insbesondere „Chamotte-Werk Zettler“:

Nach den vorliegenden Daten sind keine Überschreitungen der zulässigen IRW an dem geplanten WH aus der Gewerbenutzung zu erwarten. Außerdem besteht bereits jetzt besteht Bebauung in gleichem Abstand (Flur-Nr. 1773/1) bzw. sogar näher (Flur-Nr. 1773; 1768/4) => keine heranrückende Wohnbebauung im Sinne des Immissionsschutzes!

Rechtlich/fachliche Würdigung:Einwendungen und Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Nachdem die Regelungsdichte für Festsetzungen auf Ebene der vorliegenden Satzung nach Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde ohnehin bereits erschöpft ist und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für Neubauten gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen sind, kann nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung auf weitere schalltechnische Untersuchungen verzichtet werden. Die Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt daher im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Zur Klarstellung des Erfordernisses einer schalltechnischen Überprüfung im Rahmen des Einzelbauvorhabens wird gemäß der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde das Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV90 als zeichnerischer Hinweis nachrichtlich in die Satzung übernommen. Zudem werden entsprechende textliche Hinweise zum Immissionsschutz im Satzungstext redaktionell ergänzt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Planzeichnung und den Satzungstext um das Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV90 und textliche Hinweise zum Immissionsschutz redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 23.12.2022:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,07 ha.

Für das Grundstück ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Das Planungsgebiet ist vermutlich durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserstand sollte durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Paar beeinflusst wird.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

2.1.3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

2.2 Oberirdische Gewässer

2.2.1 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Paar oder der Steinach.

Sollte das Gebäude mit einem Kellergeschoss errichtet werden ist ein möglicher Einstau des Kellergeschosses durch Hochwasser nicht ausgeschlossen. Entsprechende konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor Eindringenden Hochwassers ist ggf. bei Planung und Bau zu berücksichtigen.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

1. Sachverhalt

Die allgemeinen Ausführungen zum Sachverhalt werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserversorgung, zum Grundwasser, zur Altlastensituation und zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die diesbezüglich in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden gemäß den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes redaktionell konkretisiert bzw. ergänzt.

2.2 Oberirdische Gewässer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

3 Zusammenfassung

Die Ausführung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn die vorgebrachten Hinweise beachtet werden, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die in der Begründung bereits enthaltenen wasserwirtschaftlichen Hinweise redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 07.12.2022:

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen.

Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, I.NF-S-D, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherren neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Oberleitung:
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung Richtlinie 132 0123, alle Richtlinien der DB Netz AG und VDE Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Oberleitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.

Ansonsten gelten die Abstände aus dem Auszug der DIN EN 50-122.

Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste keine Veränderungen Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundametaussenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltung/Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren. Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste,

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: <https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die allgemeinen Hinweise zu den Belangen der DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen und als Information für die Bauherren nachrichtlich in die Begründung der vorliegenden Einbeziehungssatzung übernommen.

Die Festlegung der aufgrund des Bahnlärms erforderlichen, baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Zur Klarstellung des Erfordernisses einer schalltechnischen Überprüfung im Rahmen des Einzelbauvorhabens wird ohnehin das Planzeichen 15.6 der Anlage zur PlanzV90 als zeichnerischer Hinweis nachrichtlich in die Satzung übernommen. Zudem werden entsprechende textliche Hinweise zum Immissionsschutz im Satzungstext redaktionell ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, in der Begründung Hinweise zu den Belangen der Deutschen Bahn redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 25.01.2023:

Ihr Schreiben ist am 06.12.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 1773/2“ berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5370, Mering - Weilheim, in einer Entfernung von ca. 87 m östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 1773/2 der Gemarkung Mering vorbeiführt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen bestehen keine Bedenken:

1.) Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen, als Information für die Bauherren nachrichtlich in die Begründung der vorliegenden Einbeziehungssatzung übernommen und im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme der DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, wird gesondert behandelt und gewürdigt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, in der Begründung Hinweise zu den Belangen des Eisenbahn-Bundesamtes redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 06.12.2022:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zu einer koordinierten Erschließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und, falls erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung entsprechend berücksichtigt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird bei Bedarf auch weiterhin am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 19.01.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Im Folgenden nehmen wir als Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die wir sehr begrüßen, fristgerecht Stellung.

Aus unserer Sicht sollte in diesem sensiblen Bereich keine weitere Bebauung erfolgen.

Naturschutz- und Artenschutzfachliche Bewertung:

1. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“.
2. Es ist Teil des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP. Es gehört zu den bayernweiten Verbundachsen für Gewässer sowie den Verbundachsen für Feuchtgebiete.
3. Es gehört zu „Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen“ mit dem Ziel „Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiopte und Verbesserung des Biotopverbunds im Paar- und Ecknachtal“.
4. Es liegt im Bereich des ABSP-Objektes 7731 B40 „Feuchtgebiete südlich Mering“ das als „lokal bedeutsam“ eingestuft ist.
5. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ABSP-Objekt 7731 B1031 „Schilfröhricht und Sumpffeggenried an der Steinach nordöstlich Merching“, welches nach Art. 13d BayNatSchG als Biotop geschützt ist.
6. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ABSP-Objekt 7731 B1032 „Schilfröhricht an der Steinach nordöstlich Merching“, welches nach Art. 13d BayNatSchG als Biotop geschützt ist.
7. Nach unserem Kenntnisstand wurde die letzte Kartierung in der Nachbarschaft des Grundstückes im Jahre 2008 im Rahmen einer Biotopkartierung durchgeführt (Biotopfläche 7731-1078-002, „Schilfröhrichte mit Großseggenried im Mündungsbereich von Paar und Steinach“).

Da das Grundstück im unmittelbarem Umgriff bedeutsamer bayerischer und regionaler Lebensräume steht und bisher dort keine aktuelle Kartierung vorliegt, ist davon auszugehen, dass ein Eingriff auch Auswirkungen auf die regionalen und landesweiten Naturschutzziele haben kann und dort ebenfalls geschützte Arten, Populationen und Lebensräume vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz können unserer Meinung nach aktuell nicht ausgeschlossen werden. Es wird im Entwurf der Einbeziehungssatzung ausgeführt, dass der Ausnahmetatbestand gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist, da eine Beeinträchtigung von Populationen nicht zu erwarten ist. Wir halten dies zwar auch für unwahrscheinlich, können dies aber auf Basis der aktuellen Datenlage nicht ausschließen, solange keine Prüfung vor Ort durchgeführt wurde.

Auch dürfte sich ein Eingriff auf die Verbundachsen für Gewässer und Feuchtgebiete auswirken und die Marktgemeinde sollte sich gut überlegen, ob sie die immer weitergehende Versiegelung dieser Achse entlang Paar, Steinbach und Finsterbach, auch den zukünftigen Generationen gegenüber, noch verantworten kann.

Aus diesen Gründen kann das Vorhaben nicht nach § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Wir schlagen vor im Frühjahr und Sommer 2023 eine Umweltprüfung durchzuführen und ggf. die Zulässigkeit der Bebauung sowie evtl. Ausgleichsmaßnahmen neu zu bewerten.

Bewertung Hochwasserschutz:

Das Grundstück befindet sich laut BayernAtlas in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich (HQextrem). Diese Einstufung bedeutet zwar, dass ein derartiges Hochwasserereignis nur selten auftritt, dennoch muss man davon ausgehen, dass aufgrund des Klimawandels derartige Ereignisse häufiger als bisher eintreten werden. Eine weitere Versiegelung am Rand des Finsterbaches durch das Grundstück verschärft diese Gefahr für alle flussabwärts liegenden Grundstücke. Unserer Meinung nach sollte keine weitere Bebauung in derartigen Bereichen erfolgen. Auch hier sollte sich die Marktgemeinde gut überlegen, ob die Fortsetzung einer weiteren Versiegelung entlang Paar, Steinbach und Finsterbach fortgesetzt wird.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Naturschutz- und Artenschutzfachliche Bewertung:

Die in der Stellungnahme genannten Schutzgebiete werden von der Planung nicht unmittelbar tangiert. Insbesondere die genannten, amtlich kartierten Biotopflächen liegen verhältnismäßig weit entfernt vom Satzungsgebiet. Durch die Festlegung der Ausgleichsfläche im Süden des Grundstücks Fl. Nr. 1768, Gemarkung Mering, erfolgt mit der Planung vielmehr eine naturschutzfachliche Aufwertung in wirklich unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ und zu den amtlich kartierten Biotopen.

Zudem ist anzumerken, dass die Planung bereits im Vorfeld intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. An einem gemeinsamen Ortstermin wurden die Belange des Naturschutzes und der erforderlichen Eingriffskompensation erörtert und festgelegt. Dementsprechend wurden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zur vorliegenden Einbeziehungssatzung im Zuge der Behördenbeteiligung weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Auch von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde, welche auch zu überörtlichen naturschutzfachlichen Belangen Stellung bezieht, wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Aus den genannten Gründen hält die Marktgemeinde auch weiterhin an der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung fest, zumal das überplante Grundstück im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mering bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Bewertung Hochwasserschutz:

Durch die getroffene Festlegung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens kann der teilweisen Lage des Satzungsgebietes im Risikogebiet des Finsterbaches (HQextrem) angemessen Rechnung getragen werden („hochwasserangepasstes Bauen“). Dieser Sachverhalt ist bereits in Ziffer 3.3 der Begründung zur vorliegenden Einbeziehungssatzung dargestellt. Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht. Zudem ist im Textteil diesbezüglich bereits ein textlicher Hinweis enthalten („Wasserangepasstes Bauen“), der im Zuge der nachfolgenden Objektplanung entsprechend berücksichtigt wird. Aus den genannten Gründen sind aus Sicht der Marktgemeinde daher keine weiteren Anpassungen oder Ergänzungen der Satzungsunterlagen erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Hinweise des Bund Naturschutz im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung entsprechend zu berücksichtigen, jedoch weiterhin an der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung festzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 18:4

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für die Flur-Nr. 1773/2 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 17.11.2022 gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.12.2022 bis zum 20.01.2023 durchgeführt.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gingen Anregungen und Stellungnahmen ein, welche unter den vorangegangenen TOP's behandelt wurden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Soweit Änderungen und Anpassungen der Planung notwendig wurden, sind diese bereits in die beigefügten Planunterlagen in der Fassung vom 23.02.2023 eingearbeitet, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt die von der Arnold Consult AG ausgearbeitete Einbeziehungssatzung „Flurnummer 1773/2, Mering - Finsterweg" in der Fassung vom 23.02.2023 bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Teil A) und der Begründung (Teil B) mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

Die Verwaltung wird mit der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung beauftragt.

Der Satzungsbeschluss wurde zu Beginn der Sitzung durch Bürgermeister Mayer von der Tagesordnung abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: - ohne Beschluss -

Anlage/n:

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung jeweils in der Fassung vom 23.02.2023

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ beschlossen und gleichzeitig den Entwurf gebilligt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.12.2022 bis zum 06.02.2023 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurde um Stellungnahme gebeten:

1 | Landratsamt Aichach-Friedberg

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 31.01.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 20.12.2022 beteiligten Sie uns zur 1. Änderung des oben benannten Bebauungsplanes des Marktes Mering.
Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Bauordnung und den Kreisbaumeister beteiligt. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:

Erweiterter Bestandsschutz:

Unter A) wird der erweiterte Bestandsschutz geregelt. Die Festsetzungen in den §§ 1 bis 10 des Bebauungsplans sind gänzlich im Falle von Neuerrichtungen oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude anzuwenden. In Absatz 2 werden Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz für Nutzungsänderungen, bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, getroffen. Für diese sollen die Gestaltungsfestsetzungen (§ 5) und die Festsetzungen in § 6 zur Grünordnung nicht gelten.

Es wird hier aus Gründen der Klarheit angeregt, nicht nur in der Begründung, sondern auch im Textteil klar zu formulieren, dass bzw. ob die übrigen Festsetzung für Nutzungsänderungen, bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, gelten sollen.

Bekanntlich ist auf dem Grundstück FlurNr. 3286/2 die Nutzungsänderung eines Gebäudes einer Metzgerei in Wohnen geplant. Wir gehen davon aus, dass diese Nutzungsänderung unter den erweiterten Bestandsschutz fällt. Auf das Schreiben des [...] an den Markt Mering vom 13.01.2023 darf verwiesen werden.

Sonstige Anregungen oder Bedenken werden nicht geltend gemacht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die erweiterte Bestandsschutz Festsetzung hat folgendes Ziel:

Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Zulässigkeit von neu zu errichtenden Hauptgebäuden und Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen an Bestandsgebäuden. An die einzelnen Szenarien sind bestimmte Bedingungen geknüpft. So ist die gesamte Satzung bei Neu- und Ersatzbauten anzuwenden und garantiert eine städtebauliche Integration und Ordnung neuer Baukörper im Quartier. Bei einer dem Hauptbaukörper untergeordneten baulichen Erweiterungen und/oder Änderungen am Bestand (wie z. B. Wintergarten, etc.) sind die Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung nicht zu beachten, die verbleibenden Festsetzungen hingegen schon. Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind grundsätzlich zulässig, auch wenn diese außerhalb der Baugrenze liegen. Die Festsetzung zur Gestaltung und Grünordnung sind auch bei Nutzungsänderungen nicht anzuwenden.

Um dies noch rechtsklarer zu definieren wird die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz dahingehen rechtsredaktionell angepasst, dass die Dreigliederung in Neubau & Ersatzbau, Nutzungsänderung sowie bauliche Erweiterungen & Änderungen klar wird.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung eine rechtsredaktionelle Änderung der Festsetzung des Erweiterten Bestandsschutzes.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 13.01.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Alt St. Afra" in der Fassung vom 15.12.2022 wie folgt Stellung beziehen:

Das Gebäude auf dem Grundstück Eichendorffstr. 2, Flur-Nr. 3286/2 wurde ursprünglich im EG gewerblich genutzt als Metzgerei, bestehend aus dem Ladengeschäft, der Schlachtereieräume und den notwendigen Kühl- und Nebenräumen. In den oberen Geschossen waren die Privaträume der Betreiberfamilie untergebracht.

Nach der Aufgabe der Metzgerei wurde das Objekt verkauft und das Ladengeschäft mit einigen Nebenräumen im Hauptbaukörper einer Wohnnutzung zugeführt.

Der jetzige Eigentümer möchte nun auch die restlichen, ursprünglich gewerblichen Räume in eine Wohnung umwandeln, d.h. eine reine Nutzungsänderung vorhandener Räumlichkeiten, um hier kostengünstig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Diese Räumlichkeiten befinden sich in einem eingeschossigen Anbau an den Hauptbaukörper und haben eine Grundfläche von ca. 82 qm. Hier waren ursprünglich die Schlachtereieräume, Kühl- und Nebenräume untergebracht. Der mehrgeschossige Hauptbaukörper hat eine überbaute Grundfläche von ca. 171 qm.

Hier ist meines Erachtens die Formulierung - Nutzungsänderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, (Definition untergeordnet: max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptbaukörpers) sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässig - nicht eindeutig. Ist also die geplante Nutzungsänderung zulässig? Dazu konnten bisher weder Herr Neumeir von der Meringer Bauverwaltung, noch die Herren Schradi und Steiner vom LRA Ale eine verbindliche Aussage treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die erweiterte Bestandschutz Festsetzung hat folgendes Ziel:

Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Zulässigkeit von neu zu errichtenden Hauptgebäuden und Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen an Bestandsgebäuden. An die einzelnen Szenarien sind bestimmte Bedingungen geknüpft. So ist die gesamte Satzung bei Neu- und Ersatzbauten anzuwenden und garantiert eine städtebauliche Integration und Ordnung neuer Baukörper im Quartier. Bei einer dem Hauptbaukörper untergeordneten baulichen Erweiterungen und/oder Änderungen am Bestand (wie z. B. Wintergarten, etc.) sind die Festsetzungen zur Gestaltung und Grünordnung nicht zu beachten, die verbleibenden Festsetzungen hingegen schon. Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind grundsätzlich zulässig, auch wenn diese außerhalb der Baugrenze liegen. Die Festsetzung zur Gestaltung und Grünordnung sind auch bei Nutzungsänderungen nicht anzuwenden.

Um dies noch rechtsklarer zu definieren wird die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz dahingehen rechtsredaktionell angepasst, dass die Dreigliederung in Neubau & Ersatzbau, Nutzungsänderung sowie bauliche Erweiterungen & Änderungen klar wird.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung eine rechtsredaktionelle Änderung der Festsetzung des Erweiterten Bestandsschutz.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ beschlossen und den Entwurf gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2022 bis zum 06.02.2023 durchgeführt.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gingen Anregungen und Stellungnahmen ein, welche unter den vorangegangenen TOP's behandelt wurden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Soweit Änderungen und Anpassungen der Planung notwendig wurden, sind diese bereits in die beigefügten Planunterlagen in der Fassung vom 23.02.2023 eingearbeitet, so dass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die vom Büro OPLA ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ in der Fassung vom 23.02.2023 mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

Die Verwaltung wird mit der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Anlage/n:

Textliche Festsetzungen mit Begründung
in der Fassung vom 23.02.2023

Sachverhalt:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ musste an der nördlichen Grenze des Baugebietes eine Fläche zum wasserwirtschaftlichen Retentionsraumausgleich festgesetzt werden, da diese Flächen nach der alten Berechnung teilweise im Überschwemmungsgebiet der Paar zum liegen kamen.

Im Rahmen der aktuellen Neuberechnung der Überschwemmungsflächen unter Einbezug der beiden zwischenzeitlich hergestellten Regenrückhaltebecken Merching und Putzmühle, werden die betroffenen Flächen nicht mehr überschwemmt, so dass auch die Notwendigkeit eines Retentionsraumausgleichs an dieser Stelle entfällt. Dies wurde uns vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt schriftlich bestätigt.

Der Projekt- und Vergabeausschuss für den Gewerbepark Mering-West (PAGM) hat hierzu am 19.01.2023 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, eine Beschlussvorlage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ zum Zwecke der Umwandlung der nördlichen Retentionsfläche in Bauland zu erstellen und dem Marktgemeinderat vorzulegen.“ (5:2)

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nachdem der festgesetzte Retentionsraum nicht mehr hergestellt werden muss, besteht nun die Möglichkeit den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern und hier weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollte das Büro OPLA in Augsburg beauftragt werden, da dieses den Plan auch erstellt hat.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): 10.700,36 €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

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

* durch die Umwandlung der Retentionsfläche in Bauland können durch den zusätzlichen Baulandverkauf natürlich weitere Einnahmen generiert werden, wobei hierbei natürlich noch der eventuell notwendige zusätzliche Erschließungsaufwand, falls überhaupt notwendig, in Abzug zu bringen ist (der Umfang kann momentan noch nicht abgeschätzt werden).

Aktuell hat der Retentionsraum eine Fläche von ca. 6.100 m². Diese kann aber nicht vollumfänglich in Bauland umgewandelt werden, da z. B. der Platz für die Ortsrandeingrünung davon noch in Abzug gebracht werden muss und unter Umständen auch zusätzliche Zufahrten planerisch erforderlich sein könnten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ und beauftragt das Büro OPLA in Augsburg mit der Durchführung des Änderungsverfahrens.

Abstimmungsergebnis: 19:3

Anlage/n:

Plan Geltungsbereich

Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 11.10.2021 wurde das Bauvorhaben zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Am Spielberg 7 in Meringerzell behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde vom Bau- und Planungsausschuss einstimmig nicht erteilt.

Auf Wunsch der Bauherrin wurden die Bauanträge zur Entscheidung an das Landratsamt weitergeleitet. Die Fachabteilung forderte aufgrund des nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Betriebes die Vorlage eines Geruchsgutachtens. Dieses wurde vorgelegt und durch die Fachabteilung geprüft. Die Fachabteilung kam nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass aus immissionsrechtlicher Sicht das nördliche Doppelhaus nicht genehmigungsfähig ist. Das südliche Doppelhaus jedoch schon, da hier ein ausreichend großer Abstand zum landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb besteht. Die beiden Bauanträge für das nördliche Doppelhaus wurden von der Bauherrin daraufhin zurückgenommen, hierzu sind am 12.12.2022 Rücknahmebescheide ergangen. Da es aus Sicht des Landratsamtes auch keine baurechtlichen Gründe für die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens gibt, wird der Markt Mering nun angehört, da das Landratsamt beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.01.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, aber Frist des LRA bis 24.02.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	13.03.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne, die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Bei dem im November/Dezember 2021 beim Landratsamt eingereichten Pläne ist der Baukörper im Vergleich zu der ursprünglichen Planung, welche dem Bau- und Planungsausschuss vorgelegen hat (Stand Oktober 2021), unverändert (2+D-Geschosse, 9,91 Meter Firsthöhe, 6,51 Meter Wandhöhe). Es wurden lediglich Anpassungen hinsichtlich der Abstandsflächenberechnung vorgenommen und es wurden die Häuser 1+2 bei allen Plänen herausgestrichen. Das Vorhaben fügt sich somit aus Sicht der Verwaltung nach wie vor nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein und ist auch wie bereits erwähnt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig. Es wird auf die fachlich-rechtlichen Ausführungen der Verwaltung (siehe Beschlussbuchauszug vom 11.10.2021) und vom Landratsamt im Schreiben vom 16.12.2022 verwiesen.

Die nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering erforderlichen, vier Stellplätze sind nachgewiesen (1x Einzelgarage, 1x Doppelgarage, 1x offener Stellplatz). Der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung wurden mittels eines im Dezember 2022 nachgereichten, neuen Abstandsflächenplan vollständig auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte nachgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Bauherrin: Eva Maria Schuster, Westliche Ringstraße 28 c, 85049 Ingolstadt
Bauort: Am Spielberg 7, 86415 Mering GT Meringerzell, Fl.-Nr. 3571, Gemarkung Mering

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis: 22:0

Anlage/n:

- gez. Lageplan, Eingabepan (neue Pläne Haus C vom Dezember 2021)
- Schreiben des Landratsamtes vom 16.12.2022 (zu Haus C – Schreiben zu Haus D ist identisch)
- Beschlussbuchauszug 2021/4600 vom 11.10.2021

Sachverhalt:

Der Neuerlass der Stellplatzsatzung des Marktes Mering wurde im Vorfeld bereits in den Marktgemeinderatssitzungen am 30.06.2022 und am 15.12.2022 behandelt. Im Ergebnis wurde die endgültige Beschlussfassung vertagt, bis ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden und Vertretern des Radwege-AK stattgefunden hat.

Nachdem am 02.02.2023 nun in einem Besprechungstermin mit Gemeinderäten und Vertretern des Radwege Arbeitskreises die Festsetzungen in Stellplatzsatzung zu den wesentlichen Punkten geklärt werden konnten, wird der Satzungsentwurf dem Marktgemeinderat zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

Die Anregungen und Beratungsergebnisse aus dem Besprechungstermin 02.02.23 wurden in den Satzungsentwurf rechtskonform eingearbeitet.

Als Anlage sind ein Satzungsentwurf und eine Synopsendarstellung, die die Änderungen der bisherigen Stellplatzsatzung und des Satzungsentwurfes gegenüberstellt, beigefügt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Neuerlass der Stellplatzsatzung in der Fassung des beigefügten Satzungsentwurfes vom 07.02.2023, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Abstimmungsergebnis: 19:3

Anlage/n:

Beschlüsse vom 30.06.2022 und 15.12.2022
Satzungsentwurf i.d.Fassung vom 07.02.2023
Synopse i.d.Fassung vom 07.02.2023

Bürgermeister Mayer gibt bekannt, dass die Änderung des Bebauungsplans am Alten Friedhof, Hermann-Köhl-Straße in der März-Sitzung des Marktgemeinderates behandelt wird. Eine Verschiebung des Themas erfolgte, da zunächst mit allen Parteien Gespräche geführt werden sollen, um offene Punkte (Bestandsschutz, Baurecht) zu klären.

Bürgermeister Mayer informiert das Gremium, dass mangels Teilnehmerzahl der Termin zur Besichtigung der AGRI-PV abgesagt wurde.

Bürgermeister Mayer erklärt, dass das Volksfest voraussichtlich eine Woche später, nämlich vom 27.04.2023 - 01.05.2023, stattfinden wird. In der kommenden Woche wird erwartet, dass der künftige Festwirt geklärt wird.

Bürgermeister Mayer lässt den Informationsbrief des Bayerischen Städtetags verteilen.

Bürgermeister Mayer weist noch mal auf die bereits per Email verteilte Einladung zum Zukunftsforum am 04.03.2023 im Wasserhaus hin.

Bürgermeister Mayer erklärt außerdem, dass in diesem Jahr - nach aktuellem Kenntnissstand - eine volle Unterbringung aller Kindergartenkinder möglich sei. In den Bereichen der Kinderkrippe, des Hortes und der verlängerten Mittagsbetreuung wird dieses Ziel nicht erreicht werden können. Voraussichtlich am 16. März 2023 wird es für die Eltern eine Informationsveranstaltung dazu geben.

Kämmerin Frau Paulus verteilt den Entwurf der Haushaltssatzung des Marktes Mering. Frau Paulus erklärt zudem, dass aufgrund eines zunächst kumuliert übermittelten Gewerbesteueristaufkommens, die Berechnung der Schlüsselzuweisung und der Kreisumlage mit einem zu hohen Gewerbesteueristaufkommen erfolgte. Dies hat eine deutliche Reduzierung der Schlüsselzuweisung auf 1,5 Mio. € zur Folge und eine um 2,6 Mio € zu hohe Kreisumlage in 2023. Eine Korrektur erfolgt erst in 2024. Die zu hohen Werte wurden zwar rechtzeitig durch die Verwaltung korrigiert, aber weder vom Landratsamt noch vom statistischen Landesamt tatsächlich eingepflegt, obwohl dazu eine schriftliche Bestätigung vorliegt.

Bürgermeister Mayer erläutert zudem einige wichtige Haushaltspositionen und verweist auf die in 2023 geringen Gestaltungsmöglichkeiten im Investitionsplan, da die Großprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 15 Mio. € in 2023 bereits weitgehend begonnen wurden.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.01.2023 erkundigte sich **MGR Stößlein** nach der Preisbasis.

Die Grundlage für die Verlängerung des Leistungsverzeichnisses war eine öffentliche Ausschreibung, bei welcher fünf Firmen ein wertbares Angebot abgegeben haben.

Die Fa. Wiesmüller hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und den Zuschlag mit einer Auftragssumme von 24.084,41 € brutto, für 2022 erhalten. Die tatsächliche, abgerechnete Auftragssumme belief sich auf ca. 124.000,00 €. Mit Schreiben vom 13.01.2023 bestätigte uns die Fa. Wiesmüller, das Leistungsverzeichnis von 2022, trotz erheblicher Kostensteigerungen, zu den gleichbleibenden Konditionen anzuerkennen."

Die Preisbasis war also das Jahr 2022, die Submission des Angebotes fand am 26.11.2021 statt.

TOP 13	Anfragen	Ö
TOP 13.1	Anfrage 1 MGR Lutz zu den Baumfällungen in der Kanalstraße	Ö
<p>MGR Lutz erkundigte sich wiederholt nach den Baumfällungen in der Kanalstraße.</p> <p>Herr Neumeir entgegnet, dass die Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt sind und deshalb eine entsprechende Ersatzpflanzung notwendig wird.</p>		
TOP 13.2	Anfrage 2 MGRin Singer-Prochazka zur Baumfällung bei der AWO	Ö
<p>MGRin Singer-Prochazka fragt nach, weshalb der Baum (Nr. 21) am AWO-Heim gefällt wurde und erkundigt sich nach einer möglichen Ersatzpflanzung.</p> <p>Bürgermeister Mayer bittet darum direkten Kontakt zum Bauhof aufzunehmen und die Sachlage zu erfragen.</p>		
TOP 13.3	Anfrage 3 MGR Bachmeir zur möglichen Photovoltaikanlage am Parkplatz im Gewerbepark	Ö
<p>MGR Bachmeir möchte wissen, ob die Förderung der P&R-Anlage im Gewerbepark bei der Realisierung einer Überdachung mit PV-Modulen gefährdet ist.</p> <p>Bürgermeister Mayer entgegnet, dass die Förderung anteilig zurück zu zahlen ist, wenn Stellplätze wegfallen oder entsprechende anderweitige Änderungen vorgenommen werden.</p>		
TOP 13.4	Anfrage 4 MGRin von Thienen zum aktuellen Stand der Fahrradabstellanlage im Gewerbepark	Ö
<p>MGRin von Thienen erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Fahrradabstellanlage im Gewerbepark.</p> <p>Bürgermeister Mayer antwortet, dass es wegen der Förderanträge zu Verzögerungen gekommen sei. Während der genehmigte Bescheid der Landesförderung bereits lange vorliegt, erhielt die Verwaltung erst Ende Januar 2023 den Bundes-Förderbescheid. Es ist nun zunächst zu klären, ob an die Behörde der Landesförderung noch Informationen nachgereicht werden müssen. Die Planung sieht jedoch eine zeitnahe Realisierung vor.</p>		
TOP 13.5	Anfrage 5 MGRin von Thienen zur Absage der Besichtigung der AGRI-PV	Ö
<p>MGRin von Thienen fragt im Gremium nach den Gründen der ausgebliebenen Anmeldungen für die AGRI PV-Besichtigung.</p> <p>Bürgermeister Mayer schlägt vor, dass auf Wunsch bei entsprechender Teilnehmerzahl selbstverständlich ein neuer Termin organisiert wird.</p>		

TOP 13.6	Anfrage 6 MGR Stößlein zu gehäuften Bürgeranfragen zu den Hütten am Badanger	Ö
-------------	--	---

MGR Stößlein bittet zu überprüfen, welche Hütten am Badanger abgebaut werden können.

Bürgermeister Mayer antwortet, dass der Biergartenbetreiber dazu bereits mehrfach aufgefordert wurde.

TOP 13.7	Anfrage 7 MGR Kuhnert zur Unruhe am Uferweg (Nordseite)	Ö
-------------	---	---

MGR Kuhnert bittet die Verwaltung das Problem der Zufahrt am Uferweg zu lösen und erkundigt sich nach dem aktuellen Stand.

Bürgermeister Mayer berichtet, dass der Weg rechtlich gesehen nicht die Mindestbreite einer Zufahrt von 3 Meter umfasst und nur als Fußweg gewidmet ist. Dennoch wird am Montag, den 27.02.2023 ein Gespräch mit den Anwohnern stattfinden, um eine gemeinsame Lösung zu erwirken. Außerdem lässt der Markt Mering die Grenzen vom Vermessungsamt bestimmen, um klare Verhältnisse zu schaffen.