



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 17.04.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:07 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
Stößlein, Mathias

Vertretung für: Herrn Paul Kuhnert

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin
Seyßler, Sebastian

Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:**Mitglieder**

Kuhnert, Paul	entschuldigt
---------------	--------------

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	abwesend
---------------------	----------

Sedlmeir, Richard	abwesend
-------------------	----------

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 13.03.2023
3. Antrag auf isolierte Ausnahme von einer Veränderungssperre: Bau eines Gartenhauses mit angrenzender Überdachung, Franz-Schubert-Straße 12
Vorlage: 2023/5348
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Garage, Ilderstraße 1
Vorlage: 2023/5350
5. Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jahnstraße 28
Vorlage: 2023/5329
6. Bauantrag: Errichtung einer Wohnmobilgarage und einer Fertiggarage, Nähe Am Graben, Meringerzell
Vorlage: 2023/5351
7. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage, sowie Neubau eines Swimmingpools, Bürgermeister-Koeniger-Straße 10
Vorlage: 2023/5349
8. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden.
Vorlage: 2023/5352
9. Antrag auf Fällung eines Baumes auf öffentlichen Grund, Am Alten Sportplatz 25
Vorlage: 2022/5217
10. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 10.1. Bekanntgabe zu den Anfragen 1 (MGR Lutz), 3 (MGR Resch) und 5 (MGR Kuhnert) vom 13.03.2023: Beleuchtung diverser Gebäude/Anlagen in Mering
Vorlage: 2023/5322-01
11. Bekanntgaben
12. Anfragen
- 12.1. Anfrage 1 durch MGR Brunner: Sanierungsarbeiten am Freibad
Vorlage: 2023/5364
- 12.2. Anfrage 2 durch MGR'in Singer-Prochazka: Gartennutzung AWO-Hort in der Kloster-gasse
Vorlage: 2023/5365

- 12.3. Anfrage 3 durch MGR Heigl: Zebrastreifen in der Lechstraße
Vorlage: 2023/5366

- 12.4. Anfrage 4 durch MGR Heigl: Behindertenparkplatz vor dem Rathaus
Vorlage: 2023/5367

- 12.5. Anfrage 5 durch MGR Resch: Wiedereröffnung der Amberieuhalle
Vorlage: 2023/5368

- 12.6. Anfrage 6 durch MGR Stößlein: neue Türen in der Mehrzweckhalle
Vorlage: 2023/5369

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 32. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung und Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

Er teilt mit, dass der ursprüngliche TOP 5 - Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jahnstraße 28 aufgrund unvollständiger Unterlagen von der Tagesordnung abgesetzt wird.

Den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses liegt eine Tischvorlage zu TOP 9 - Antrag auf Fällung eines Baumes auf öffentlichen Grund, Am Alten Sportplatz 25 (erneutes Schreiben der Antragsteller) vor.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 13.03.2023

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 31. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.03.2023.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

**TOP 3 Antrag auf isolierte Ausnahme von einer Veränderungssperre: Bau eines Gartenhauses mit angrenzender Überdachung, Franz-Schubert-Straße 12
Vorlage: 2023/5348**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Eigentümer des Grundstückes Franz-Schubert-Straße 12 möchten auf Ihrem Grundstück im südwestlichen Bereich ein Gartenhaus mit einer Fläche von 7,53 m² (Innenmaße 2,8 x 2,8 Meter) aus Holz errichten. An das Gartenhaus schließt sich eine Überdachung mit einer überdachten Grundfläche von 3,952 x 3,090 Meter an. Die Gesamtfläche beträgt 6,96 Meter x 3,09 Meter (21,5064 m²) Das Gartenhaus hat ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Die Höhe beträgt 1,815 Meter bzw. 2,035 Meter ohne dem Dachaufbau.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.03.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da Antr. auf isolierte Ausnahme
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.05.2023

III. Nachbarbeteiligung

Mit dem nördlich angrenzenden Reihenhausgrundstück gibt nur ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne, darüber hinaus grenzt das Grundstück nur an öffentliche Verkehrsflächen und Zuwegungen an. Da sich die betroffenen Nachbarn schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt haben, sind alle Nachbarunterschriften vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da die Gartenhütte mit ca. 43 m³ Raumvolumen die maximale, verfahrensfreie Größe von 75 m² Raumvolumen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO) nicht übersteigt, handelt es sich damit um ein verfahrensfreies Vorhaben, welches keiner Baugenehmigung bedarf.

Allerdings hat der Marktgemeinderat am 22.09.2022 für das Gebiet südöstlich der Unterberger Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Bei der Samerkapelle“, sowie für dessen Geltungsbereich eine Veränderungssperre beschlossen. Der geplante Bauort der Gartenhütte befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Veränderungssperre. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können die Gemeinden im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen von einer geltenden Veränderungssperre beschließen, wenn dem geplanten Vorhaben keine überwiegend öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Eigentümer haben mit Antrag vom 13.03.2023 eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt. Laut Begründung der Antragsteller haben die angrenzenden Reihenhausgrundstücke bereits ähnliche Bauten, daher würde das geplante Gartenhaus keine Abweichung vom einheitlichen Gesamtbild darstellen. Die Gartenhütte soll zudem als Sichtschutz gegenüber der Straße dienen.

Aktuell liegt seitens des Planungsbüros noch keine Bebauungsplanvorschlag vor. Auf den Luftbildern ist zu erkennen, dass in dem Plangebiet bereits bei sehr vielen anderen Grundstücken Gartenhütten oder ähnliche Bauten (auch an den Grundstücksgrenzen) vorhanden sind. Daher ist schon aus Gründen der Gleichbehandlung nicht davon auszugehen, dass im künftigen Bebauungsplan Nebengebäude außerhalb den überbaubaren Flächen explizit ausgeschlossen werden.

Auch bei den letzten Überplanungen von bebauten Ortsgebieten wurden Nebengebäude außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen explizit zugelassen oder zumindest nicht ausgeschlossen. Da dem Vorhaben zudem keine überwiegend öffentlichen Belange entgegen stehen, liegen aus Verwaltungssicht die Voraussetzungen für die Erteilung einer isolierten Ausnahme von der Veränderungssperre vor.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

Einmalig (brutto): ggf. 40 € Bescheidgebühr
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt für die beantragte, verfahrensfreie Gartenhütte gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der derzeit geltenden Veränderungssperre im Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 81 „Bei der Samerkapelle“, da das Vorhaben den künftigen Planungszielen nicht widerspricht und zudem keine überwiegend öffentliche Belange entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antrag auf isolierte Ausnahme von der Veränderungssperre (komplett)

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück befindet sich an gleicher Stelle derzeit eine Fertiggarage mit den Außenmaßen 5,50 Meter Länge x 2,85 Meter Breite. Die Garage wurde im Rahmen eines Tekurantrages zur Errichtung von 11 Reihenhäusern im Jahr 2003 baurechtlich genehmigt. Nun soll die Garage entfernt und durch eine größere, gemauerte Garage ersetzt werden. Die Nutzfläche soll 28,66 m², die Brutto-Grundfläche 33,77 m² betragen. Die Garage wird in Holzständerbauweise auf einer Betonbodenplatte errichtet. Die Garage soll als Flachdachbau errichtet werden, die Höhe beträgt 2,75 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	31.03.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isol. Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.05.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind Grenzgaragen bis zu einer Grundfläche von 50 m² baurechtlich verfahrensfrei. Mit der erwähnten Fläche von 33,77 m² wird somit kein Bauantrag benötigt, da es sich zudem um ein funktionell eigenständiges Bauwerk handelt. Die baurechtliche Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer, öffentlich-rechtlicher Rechtsvorschriften. Eine solche Rechtsvorschrift stellt der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 a „Nördlich der Eckenerstraße“ dar, in dessen Geltungsbereich sich das Baugrundstück befindet.

Dieser Bebauungsplan regelt unter Nr. 6.1, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Bauort der Garage befindet sich jedoch vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (die im Befreiungsantrag angegebene Festsetzung Nr. 6.2 ist hier nicht einschlägig bzw. verletzt, da diese nur offene Stellplätze im Stauraum zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsflächen anspricht).

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung von der erforderlichen Befreiung nicht verletzt werden und die erforderliche Befreiung unter Würdigung der nachbarschützenden Belange auch städtebaulich vertretbar ist.

Wie erwähnt befindet sich bereits jetzt an der gleichen Stelle eine Garage. Der Bau- und Umweltausschuss hatte hierzu am 02.06.2003 einstimmig eine Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen erteilt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hatte daraufhin die Garage mit Genehmigungsbescheid vom 25.08.2003 baurechtlich genehmigt und von den überbaubaren Grundstücksflächen befreit.

Das Landratsamt hatte im Genehmigungsbescheid zudem beauftragt, dass zum Grenzstein der Südostecke der Idlerstraße ein Abstand von insgesamt 8,60 Meter einzuhalten ist. Auch die geplante Garage hält nun exakt wieder diesen, vom Landratsamt 2003 geforderten Abstand ein. Aufgrund dieser Tatsache und der Tatsache, dass die Befreiung bereits damals für die alte Garage erteilt wurde, kann hier auch eine Befreiung auch für den Neubau erteilt werden.

Der Markt Mering ist für die Erteilung einer isolierten Befreiung örtlich und sachlich zuständig.

Hinweis: Der Stellplatznachweis ist nach wie vor erfüllt, da sich neben der Garage noch ein weiterer (offener) Stellplatz im südwestlichen Grundstücksbereich befindet, der direkt von der Eckenerstraße aus angefahren wird.

Die Antragsteller haben zudem eine isolierte Abweichung von § 6 Abs. 2 der Stellplatzsatzung bezüglich der Nichteinhaltung des Stauraumes von 5 Meter gestellt. In der Neufassung der Stellplatzsatzung des Marktes Mering vom 13.03.2023 ist dieser Passus jedoch entfallen, da dieser aufgrund des Urteils 2 B 11.2230 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 12.01.2012 rechtlich nicht mehr zulässig war. Es greift dadurch nun in solchen Fällen der § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStV (Garagen- und Stellplatzverordnung), welche einen Stauraum von 3 Metern zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage vorgibt. Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze beträgt der Stauraum im nördlichen Bereich des „Garagenvorplatzes“ sogar ca. 4,8 Meter, im mittleren Zufahrtsbereich ca. 3,8 Meter. Im südlichen Bereich beträgt der Abstand jedoch nur 2,8 Meter und unterschreitet in einem kleinen Bereich den gesetzlich geforderten Stauraum damit um bis zu 0,2 Meter. Bei der Vorschrift der GaStV handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, für etwaige Abweichungen ist rein das Landratsamt Aichach-Friedberg zuständig. Die Bauherren müssen mit dem Landratsamt klären, ob bezüglich der Unterschreitung im südlichen Teilbereich ein Abweichungsantrag beim Landratsamt gestellt werden muss oder ob aufgrund der Tatsache, dass die gemittelte Tiefe mehr als 3 Meter beträgt, darauf verzichtet werden kann. Im Genehmigungsbescheid kann seitens der Gemeinde jedoch zur Sicherheit beauftragt werden, dass das Vorhaben nur mit entsprechender Zustimmung des Landratsamtes umgesetzt werden kann/darf. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung nur in einem Teilbereich und der geringen Frequentierung der Idlerstraße sollte diese Thematik aber keine größere Problematik darstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

Einmalig (brutto): ggf. 40 € (Bescheidgebühr)
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Errichtung der verfahrensfreien Garage und erteilt hierfür eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes Nr. 32 a „Nördlich der Eckenerstraße“ bezüglich der Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bezüglich der in einem Teilbereich geringfügigen Unterschreitung des gemäß § 2 Abs. 1 GaStV geforderten Stauraumes von 3 Metern zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage wird auf bauordnungsrechtliche Belange verwiesen. Der Bau- und Planungsausschuss bringt diesbezüglich keine Einwände gegen eine mögliche Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Stauraumverkürzung) durch das Landratsamt vor.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan, Eingabeplan
- restlicher Antrag vom 31.03.2023

Sachverhalt:

TOP 5 - Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jahnstraße 28 wurde aufgrund unvollständiger Unterlagen von der Tagesordnung abgesetzt.

I. Beschreibung des Vorhabens

Laut Aussage des Antragstellers besteht die Terrassenüberdachung am Gebäude Jahnstraße bereits seit vielen Jahren. Das Landratsamt hat nun bei einer Überprüfung festgestellt, dass diese nicht genehmigt ist. Der Antragsteller wurde nun vom Landratsamt aufgefordert, für die Terrassenüberdachung einen Bauantrag einzureichen.

Die Terrassenüberdachung hat laut Plan eine Breite von 3,60 Meter und eine Tiefe von 3,80 Meter (13,68 m²), die Terrassenüberdachung wurde mit einem Pultdach mit einem von der Hauswand ab abfallenden Dachneigung von 5,1° errichtet. Die Höhe beträgt an der Hauswand 2,75 Meter, an der Dachrinne bzw. vorderen Abschluss 2,40 Meter. An der Westseite wurde ein durchgängiger Sichtschutz mit einer Höhe von 1,30 Meter angebracht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.05.2023

* Der Bauantrag ist aus Sicht der Verwaltung unvollständig und somit nicht eingegangen, er kann aber anhand der vorliegenden Unterlagen beurteilt werden.

III. Nachbarbeteiligung

Im baurechtlichen Sinne sind sechs Nachbargrundstücke vorhanden. Der Antragsteller versichert im Bauantrag, dass die Nachbarzustimmungen von zwei Nachbarn (südlicher und mittlerer, nördlicher Nachbar) vorliegen, die Unterschrift der direkt nordwestlich angrenzenden Nachbarin jedoch „nicht angefragt werden kann“. In den Antragsunterlagen sind keine Unterschriften ersichtlich. Die übrigen, baurechtlichen Nachbargrundstücke sind im Antragsformular nicht aufgeführt. Die Nachbarunterschriften sind damit nicht (vollständig) erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachung bis zu einer Größe von maximal 30 m² und einer Tiefe von maximal 3 Metern baurechtlich verfahrensfrei, wobei Terrassenüberdachung grundsätzlich nicht ganz oder teilweise frontal oder seitlich eingehaust werden dürfen, da diese ansonsten unabhängig von der Größe immer als bauantragspflichtiger Wintergarten gesehen werden.

Da die Tiefe beim antragsgegenständlichen Wintergarten mehr als 3 Meter beträgt und die Terrassenüberdachung zudem teilweise eingehaust ist, ist die Terrassenüberdachung damit genehmigungspflichtig.

Die Terrassenüberdachung befindet sich nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Durch die Terrassenüberdachung vergrößert sich die Kubatur bzw. die bebaute Grundfläche des Gebäudes nur geringfügig, die Terrassenüberdachung fügt sich also hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung unproblematisch in die nähere Umgebung ein. Der Stellplatzbedarf erhöht sich durch die Maßnahme nicht.

Obwohl sich die Terrassenüberdachung im Norden in der Nähe der Grundstücksgrenze befindet, ist nach Einschätzung der Verwaltung keine Abstandsflächenabweichung oder Abstandsflächenübernahme notwendig, da seit der BayBO-Novelle 2020 untergeordnete Vorbauten wie Terrassenüberdachungen seitlich keine Abstandsflächen mehr auslösen (Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 BayBO).

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

keine Beschlussfassung

Abstimmungsergebnis:

-/-

Anlage/n:

- nichtamtlicher, gezeichneter Lageplan (1:500)
- Eingabeplan
- Fotos

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem unbebauten Grundstück Nähe der Straße Am Graben in Meringerzell sollen eine Fertiggarage für einen PKW und eine Wohnmobilgarage errichtet werden. Die beiden Garagen werden direkt nebeneinander ohne Abstand errichtet. Die Fertiggarage für einen PKW wird von Osten angefahren. Sie hat eine Länge von 8,98 Meter, eine Breite von 2,98 Meter (26,76 m² Fläche) und eine Höhe von 2,48 Meter (Flachdach). Die nördlich angebaute Wohnmobilgarage kann von Westen und von Osten angefahren werden, die Länge beträgt 13,00 Meter, die Breite im westlichen Teil 7,4 Meter, im östlichen Teil 6,0 Meter (87,10 m² Fläche). Die Wohnmobilgarage wird mit einem flach geneigtem Satteldach mit 8° Dachneigung errichtet. Die Wandhöhe beträgt 4,93 Meter, die Firsthöhe 5,84 Meter. Der Erschließungsweg für die östlichen Zufahrten soll gekiest werden. Für den hinterliegenden, unbebauten Grundstücksteil wird laut Eingabeplan ein Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht eingetragen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	31.03.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	31.05.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.05.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt sechs baurechtlich Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bis zu einer Fläche von 50 m² oder einem Brutto-Raumvolumen von 75 m³ sind solche Garagen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bzw. Buchstabe b) BayBO baurechtlich verfahrensfrei. Mit einer Gesamtfläche von über 113 m² ist diese Größenvorgabe deutlich überschritten, daher ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Im Gemeindeteil Meringerzell gibt es keinen Bebauungsplan, daher beurteilt sich das Vorhaben als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Abstandsflächen sind gemäß Abstandsflächenplan auf dem eigenen Grundstück eingebracht. Mit 6,15 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist auch der Mindeststauraum von 3,00 Metern gemäß § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) eingehalten.

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 Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Der Bau- und Planungsausschuss bittet das Landratsamt um Prüfung, ob das im nördlichen Grundstücksbereich angedachte Geh-/ Fahrt- und Leitungsrecht für die künftige Bebauung des hinterliegenden Grundstückbereiches in der dargestellten Form so ausreichend ist. Im Falle einer Bebauung sind diese Grunddienstbarkeiten zwingend einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan, Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück Bürgermeister-Koeniger-Straße 10 soll ein Zweifamilienhaus und ein Swimmingpool errichtet werden. Das Zweifamilienhaus ist mit den Grundmaßen 11,40 Meter x 15,00 Meter hat ein Normalgeschoss, ein Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Dachspitz. Die Wandhöhe beträgt 4,01 Meter, die Firsthöhe 9,14 Meter. Der Swimmingpool ist 2,50 Meter breit und 7,50 Meter lang.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.03.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	13.05.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.05.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ - 1. Änderung und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen.

Der Planer beantragt mit dem Bauantrag mehrere Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

1. Zulässige Firsthöhe (§ 5 Abs. 4):

Die maximale Firsthöhe für eine Bebauung mit 1+D beträgt 8,50 Meter über FFB EG. Die geplante Firsthöhe beträgt 9,14 Meter und überschreitet somit die zulässige Firsthöhe um 0,64 Meter.

2. Zulässige Garagenlänge (§ 6 Abs. 2):

Gemäß Bebauungsplan darf die Tiefe der Garage, einschließlich Nebengebäude, 8,00 Meter nicht überschreiten. Die Garage mit Nebenraum (Technik) ist mit 9,00 Meter geplant. Die zulässige Garagenlänge ist somit um 1,00 Meter überschritten.

3. Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 3 Abs. 1):

Die maximal zulässige GFZ ist laut Bebauungsplan mit 0,60 festgesetzt. Laut Planer errechnet sich eine tatsächlich GFZ von 0,68. Die zulässige GFZ ist somit um 0,08 überschritten. Auch hier beantragt der Planer eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Zulässige Traufhöhe (§ 5 Abs. 3):

Hierzu wurde keine Befreiung beantragt, die Verwaltung hat aber festgestellt, dass die Wandhöhe 4,01 Meter beträgt. Der Bebauungsplan sieht aber bei einer Bebauung mit 1+D-Geschossen nur eine Traufhöhe von 3,20 Meter vor (§ 5 Abs. 3), es ergibt sich eine Überschreitung um 81 cm.. Während früher die Traufhöhe bis zur Unterkante des Dachüberstandes ermittelt wurde (was zu überlangen Dachüberständen führte), ist diese inzwischen gemäß einer geänderten Rechtsauffassung (Kommentar Fickert/Fieseler 30 zu § 16 Abs. 2 BauNVO), die auch das Landratsamt vertritt, der Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) gleichzusetzen. Aufgrund der jetzigen Auslegung ist es nahezu unmöglich, ein Wohnhaus bebauungsplankonform vernünftig aufzuplanen.

In der jüngeren Vergangenheit wurden daher bereits mehrfach Befreiungen von der zulässigen Traufhöhe vom Bau- und Planungsausschuss bzw. vom Bau- und Umweltausschuss erteilt:

- Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Bgm.-Koeniger-Str. 8, Behandlung im Bau- und Planungsausschuss am 15.03.2021 (Einvernehmen mit 11:2-Stimmen, Vorl.-Nr. 2021/4148) - Wandhöhe 3,70 Meter, Höhe Dachüberstand Traufe 3,20 Meter.
- Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Bgm.-Koeniger-Str. 12, Behandlung im Bau- und Umweltausschuss am 16.07.2018 (Einvernehmen mit 13:0-Stimmen, Vorl.-Nr. 2018/2231) - Wandhöhe 3,93 Meter, Höhe Dachüberstand Traufe 3,20 Meter.
- Errichtung Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Anton-Stork-Str. 1, Behandlung im Bau- und Planungsausschuss am 10.10.2022 (Einvernehmen mit 11:2-Stimmen, Vorl.-Nr. 2022/5118) - Wandhöhe 4,015 Meter, Dachüberstand Traufe 3,55 Meter.

Daher wird hier im Rahmen einer Gleichbehandlung eine Befreiung speziell von diesem Punkt unkritisch gesehen.

Die meisten Befreiungen im Plangebiet wurden beim Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem südlich angrenzenden Grundstück Bgm.-Koeniger-Straße 10 am 16.07.2018 (Vorl.-Nr. 2018/2231) erteilt. Neben der Traufhöhe wurde eine Befreiung zur Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, von der Grundrissform des Gebäudes und von der Dachform erteilt. Befreiungen insbesondere von der zulässigen Firsthöhe und von der Grundflächenzahl sind der Verwaltung im Plangebiet allerdings nicht bekannt. Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes darf gemäß § 31 Abs. 2 BauGB allerdings nur erteilt werden, wenn diese städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht verletzt.

Erschließung:

Die Gemeinde hat im Baugenehmigungsverfahren die ordnungsgemäße Erschließung gegenüber dem Landratsamt zu bestätigen. Seitens des Planers wurde bis Dato noch kein prüffähiger Entwässerungsplan vorgelegt. Dieser wurde Mitte März gegenüber dem Landratsamt und dem Planer nachgefordert. **Die Erschließung muss daher aktuell als noch nicht gesichert betrachtet werden, daher kann das Einvernehmen aktuell noch nicht erteilt werden.**

Stellplätze:

Gemäß Stellplatzsatzung sind für die beiden Wohneinheiten mit 122,25 m² und 128,75 m² insgesamt 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, was der Planer auch macht. In der ursprünglichen Planung waren die Stellplätze nicht nur über eine angemessen breite Zufahrt erschlossen, sondern sind aneinandergereiht alle direkt von der Bgm.-Koeniger-Straße anfahrbar (11 Meter breite Zufahrt bei 19 Meter Grundstückslänge). Es waren zudem keine Fahrradstellplätze dargestellt. Die Verwaltung hat sich daraufhin mit dem Planer in Verbindung gesetzt. Es wurden kurzfristig neue Pläne nachgereicht. Die erforderlichen 4 Fahrradstellplätze wurden dargestellt. Ein Stellplatz wurde nun im Stauraum vor der Garage dargestellt, zwei weitere Stellplätze wurden um 90° gedreht, so dass diese über die Bestandszufahrt von der Garage aus anfahrbar sind. Die Grundstückszufahrt reduziert sich durch die Änderung von 11 Meter auf 3,50 Meter, was als ortsüblich zu betrachten ist. **Der Stellplatznachweis ist damit als erbracht anzusehen.**

Abstandsflächen:

Informativ ist noch zu erwähnen, dass der südlich gelegene Nachbar Bgm.-Koeniger-Str. 12 eine Abstandsflächenübernahme unterzeichnet hat, da der First in einem „Dreieck“ mit einer Tiefe von maximal 1,25 Meter und einer Breite von maximal 4,99 Meter die Abstandsflächen zum Teil nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisen kann. Da die Abstandsflächenübernahme unterzeichnet wurde, muss die Gemeinde keine Abweichung von der örtlichen Abstandsflächentiefensatzung erteilen. Die restlichen Abstandsflächen können auf dem Grundstück bzw. innerhalb der östlichen Straßenseite nachgewiesen werden.

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 gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB derzeit nicht, da die ausreichende Erschließung (fehlender Entwässerungsplan) noch nicht nachgewiesen wurde.

Die zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ von der Firsthöhe (§ 5 Abs. 4), von der Traufhöhe (§ 5 Abs. 3), von der Garagenlänge (§ 6 Abs. 2) und von der GFZ (§ 3 Abs. 1) werden vom Bau- und Planungsausschuss nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Befreiungsanträge

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 01.03.2023 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Umnutzung einer Garage in privates Arbeiten und Absenkung einer Zufahrt mit Stellplatz, Arnikaweg 16

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

-/-

**TOP 9 Antrag auf Fällung eines Baumes auf öffentlichen Grund, Am Alten Sportplatz 25
Vorlage: 2022/5217**

Sachverhalt:

Den Mitgliedern liegt zu diesem TOP eine Tischvorlage (erneutes Schreiben der Antragsteller vom 17.04.2023) vor.

Die Antragsteller beantragten am 08.12.2022 schriftlich die Entfernung eines Ahornbaumes auf öffentlichen Grund vor ihrem Grundstück. Das entsprechende Schreiben mit Begründung ist zur Information als Anlage beigefügt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Baum bzw. das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“. Vor dem Grundstück ist gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Baum („Anpflanzung von Bäumen“) dargestellt. Sollte ein Baumbestand aus zwingenden Gründen nicht erhalten bleiben können, so ist umgehend eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung). Ein triftiger Grund für eine Entfernung wäre z.B. die Schadhaftheit des Baumes, von dem hier aber nicht die Rede ist. Die als Hochstämme auf öffentlichen Grünflächen/Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 3 Meter Pflanzhöhe haben, es sind heimische Laubbäume zu verwenden (§ 9 Abs. 2) . Wird dem Antrag stattgegeben, könnten weitere Anträge folgen bzw. es könnte dadurch ein Präzedenzfall geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2023: ca. 1000 € (Fällung + Neupflanzung)
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2023: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Antrag abzulehnen und den Baum Nr. 110 19-11 zu erhalten, so lange keine Schadhaftheit nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antrag vom 08. Dezember 2022
- Lageplan mit Luftbild
- Auszug Bebauungsplan

TOP 10 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

TOP 10.1 **Bekanntgabe zu den Anfragen 1 (MGR Lutz), 3 (MGR Resch) und 5 (MGR Kuhnert) vom 13.03.2023: Beleuchtung diverser Gebäude/Anlagen in Mering**
Vorlage: 2023/5322-01

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 13.03.2023 teilten die **MGR's Lutz, Resch** und **Kuhnert** mit, dass in Mering verschiedene Gebäuden/Anlagen (Amberieuhalle, Skateranlage, Hort 1 und Wertstoffsammelstelle) außerhalb den Nutzungszeiten, teilweise am Wochenende und zu Nachtzeiten, beleuchtet sind. Bei den Gebäuden/Anlagen, für die das Landratsamt zuständig ist, wurde der Landrat über den Sachverhalt unterrichtet.

TOP 11 Bekanntgaben

Sachverhalt:

- keine Bekanntgaben

TOP 12 Anfragen

TOP Anfrage 1 durch MGR Brunner: Sanierungsarbeiten am Freibad
12.1 Vorlage: 2023/5364

Sachverhalt:

MGR Brunner erkundigt sich, ob die Sanierungsarbeiten am Freibad schon begonnen haben. **Erster Bürgermeister Mayer** bestätigt dies.

TOP Anfrage 2 durch MGR'in Singer-Prochazka: Gartennutzung AWO-Hort in
12.2 der Klostergasse
Vorlage: 2023/5365

Sachverhalt:

MGR'in Singer-Prochazka erkundigt sich, wann der Garten des AWO-Hort in der Klostergasse genutzt werden kann bzw. wann der Altbau abgebrochen werden soll. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass der Auftrag erteilt ist, bezüglich dem Zeitplan sichert er eine Rückmeldung zu.

TOP Anfrage 3 durch MGR Heigl: Zebrastreifen in der Lechstraße
12.3 Vorlage: 2023/5366

Sachverhalt:

MGR Heigl erkundigt sich, wann der Zebrastreifen in der Lechstraße wieder angebracht wird. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert diesbezüglich eine Rückmeldung zu.

TOP Anfrage 4 durch MGR Heigl: Behindertenparkplatz vor dem Rathaus
12.4 Vorlage: 2023/5367

Sachverhalt:

MGR Heigl erkundigt sich, wann der Behindertenparkplatz vor dem Rathaus wieder benutzbar ist. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass dort derzeit aufgrund des Wasserschadens im Rathaus ein Container steht, bezüglich Platzmangel gibt es leider keine andere Abstellmöglichkeit. Wie lange der Container noch auf dem Behindertenparkplatz steht, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

TOP **Anfrage 5 durch MGR Resch: Wiedereröffnung der Amberieuhalle**
12.5 **Vorlage: 2023/5368**

Sachverhalt:

MGR Resch teilt mit, dass die Bauarbeiten an der Amberieuhalle bald abgeschlossen werden und die Halle ab ca. Mitte Mai 2023 wieder geöffnet wird.

TOP **Anfrage 6 durch MGR Stößlein: neue Türen in der Mehrzweckhalle**
12.6 **Vorlage: 2023/5369**

Sachverhalt:

MGR Stößlein teilt mit, dass in der Mehrzweckhalle neue Türen eingebaut wurden. Er bittet, dass die schwarz-gelben Warnhinweisaufkleber zeitnah wieder angebracht werden sollen.