

Beschlussauszug

Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.05.2023

Ö 6 Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen, Augsburg
Straße 53

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:37 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2023/5298 Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen,
Augsburger Straße 53

Sachverhalt:

Der ursprüngliche Antrag vom [16.02.2023](#) wurde kurz vor der Sitzung am [13.03.2023](#) vom Bauherr zurückgenommen, der entsprechende TOP wurde von der Tagesordnung abgesetzt. Am [06.04.2023](#) wurden beim Landratsamt geänderte Eingabepäne und ein Entwässerungsplan neu eingereicht. Der geänderte Antrag ist nun Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Baugrundstück soll ein bestehendes ehemaliges Landwirtschaftsgebäude abgebrochen werden. Stattdessen sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant, die jeweils eine eigene Tiefgarage erhalten, welche jedoch über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden.

Die Gebäude werden mit Satteldach und 43° Dachneigung geplant. Die Gesamthöhe liegt laut Bauantrag bei beiden Gebäuden bei 12,50 m. Beide Häuser werden mit drei Vollgeschossen ausgeführt, wobei das dritte Vollgeschoss jeweils im Dachgeschoss liegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zu beiden Gebäuden über die bereits bestehende Zufahrt an der Augsburgener Straße.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [06.04.2023](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [05.06.2023](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung [19.06.2023](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor. Sämtliche Nachbarn hatten dem Vorhaben ursprünglich durch Unterschrift zugestimmt. Ein nördlich angrenzender Nachbar hat seine Unterschrift jedoch nachträglich widerrufen und schriftliche Einwände vorgebracht (siehe E-Mail vom [09.02.2023](#)).

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“. Es ist zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und sich darüber hinaus nach § 34 BauGB einfügt.

Das Vorhaben liegt im Festsetzungsbereich ÜG2 des Bebauungsplanes. Hierfür gelten die nachfolgenden Festsetzungen, auf deren Einhaltung das Vorhaben überprüft wurde:

Art der Festsetzung	Vorgabe Bplan	Tatsächlich laut Bauantrag
Grundflächenzahl	0,6	0,31, somit eingehalten
Geschoßflächenzahl	1,2	0,9, somit eingehalten
Wandhöhe	7,00 ab OK FFB	Haus 2 6,80 m (somit eingehalten) Ursprünglich war bei Haus 3 wurde der untere Bezugspunkt falsch gewählt, Höhe bemaßt mit 6,91 m, tatsächlich aber ab OK FFB 7,41 m, somit waren die Vorgaben des Bplans nicht eingehalten. In der geänderten Planung entspricht die Wandhöhe exakt 7,00 Meter ab OK FFB, somit Bplan eingehalten
Gesamthöhe	12,50 m ab OK FFB	Haus 2 12,50 m (somit eingehalten bei Haus 3 wurde der untere Bezugspunkt ursprünglich falsch gewählt, Höhe bemaßt mit 12,50 m, tatsächlich aber ab OK FFB 13,0 m, somit war der Bplan nicht eingehalten. In der neuen Planung vom 06.04. beträgt die Firsthöhe ab dem Bezugspunkt 12,05 Meter, der Bezugspunkt liegt 0,45 Meter über der OK FFB. Die Gesamthöhe beträgt somit nun exakt 12,50 Meter = Bplan eingehalten
Maximale Zahl der Vollgeschosse	II + D	II + D, somit eingehalten
Dachform	SD, PD, WD, ZD mit	SD mit 43°, somit eingehalten

	10° - 48°	
Anzahl WE	Pro Gebäude max. 8 WE	Haus 2 = 6 WE, somit eingehalten Haus 3 = 8 WE, somit eingehalten

Neben den Festsetzungen sind auch die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Hier zeigt sich folgendes Ergebnis:

Vorschrift/Prüfkriterium	Ergebnis der Prüfung
Einfügegebot nach § 34 BauGB, hier Art der Nutzung	Die nähere Umgebung ist von Wohnen geprägt, wobei auch ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb hier noch ansässig ist. Das Bauvorhaben als Wohngebäude fügt sich daher nach der Art der Nutzung nach § 34 BauGB ein.
Abstandsflächen	Nach § 2 Abs. 3 des Bebauungsplanes wird die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ermittelt, die gemeindliche Satzung findet keine Anwendung. Der Bauherr beantragt eine Abweichung von den Abstandsflächen, da sich diese zwischen den beiden Gebäuden im Bereich der TG-Abfahrt geringfügig (seit der Umplanung 15 m ²) überlagern. Über die Abweichung entscheidet allein die Bauaufsichtsbehörde. Informativ wird erwähnt, dass im Osten die Abstandsflächen zum östlichen Nachbargrundstück an drei Positionen ebenfalls nicht eingehalten werden können (insgesamt 7,34 m ²). Der östliche Nachbar hat allerdings eine Abstandsflächenübernahmeerklärung unterzeichnet. Es muss somit hierzu keine Abweichung erteilt werden.
KFZ-Stellplätze	Der Bauherr hat eine Stellplatzberechnung beigefügt, demnach werden für beide Gebäude incl. der Besucherstellplätze insgesamt 25 Stellplätze benötigt. Der Bauherr errichtet 8 oberirdische Stellplätze und 18 in der Tiefgarage, somit also 26 Stellplätze. Mit der neuen, inzwischen in Kraft getretenen Stellplatzsatzung des Marktes Mering hat sich auch der Stellplatzschlüssel geändert. Insgesamt sind nun nicht mehr nur 25, sondern insgesamt 26 Anwohnerstellplätze + 2,6=3 Besucherstellplätze = 29 Stellplätze gesamt nachzuweisen. Es fehlen zur Erfüllung des Stellplatzbedarfes also 3 Stellplätze. Oberirdisch sind hiervon 10 Stellplätze (25%=6,5 Anwohnerstellplätze + 2,6 Besucherstellplätze = 9,1 = ger. 10) nachzuweisen. Es fehlen also auch 2 oberirdische Stellplätze. Der KFZ-Stellplatznachweis ist somit nicht erfüllt.
Fahrrad-Stellplätze	Gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung muss der Bauherr 26 Fahrradstellplätze nachweisen. In zwei Kellerräumen weist der

	<p>Bauherr insgesamt 24 Fahrradstellplätze nach. Somit fehlen insgesamt 2 Stellplätze zur Erbringung des Fahrradstellplatznachweises. Gemäß § 8 Abs. 3 soll die Fläche je Fahrradabstellplatz 1,5 m² betragen. Im konkreten Falle werden 39 m² Fläche benötigt. Die beiden Kellerräume haben zusammen auch nur 33,64 m² Fläche. Der Fahrradstellplatznachweis ist somit nicht erfüllt.</p>
Spielplatz	<p>Der Bauherr hat einen Spielplatz mit einer Fläche von 50 m² eingeplant. Nach unserer Satzung würde er jedoch aufgrund der Wohnflächen eine Fläche von 66,84 m² benötigen. Dies wurde dem Bauherren so mitgeteilt, aktuell lag jedoch noch keine geänderte Planung vor. Aufgrund der Platzverhältnisse sollte jedoch ausreichend Platz für eine Vergrößerung des Spielplatzes vorhanden sein. Auch in den geänderten Plänen vom 06.04.2023 wurde der Spielplatz nicht vergrößert dargestellt. Der Spielplatznachweis ist momentan nicht erfüllt.</p>
Wasserversorgung	<p>Laut Stellungnahme des Wasserwerks ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung über die Wasserleitung in der Augsburger Straße gegeben. Da das Grundstück jedoch bereits für das bestehende Gebäude ausreichend erschlossen ist, hat der Bauherr die Kosten für den weiteren Anschluss komplett zu übernehmen, hierfür wird die Verwaltung mit dem Bauherren eine Sondervereinbarung zur Kostenübernahme schließen.</p>
Löschwasser	<p>Da dem Wasserwerk für den Bereich keine ausreichende Datengrundlage vorliegt, hat der Bauherr mittels einer Ergiebigkeitsmessung durch ein Fachbüro nachzuweisen, dass die im öffentlichen Netz vorhandenen Löschwassermenge ausreicht. Bis zur Vorlage dieses Messergebnisses kann die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser derzeit nicht bestätigt werden.</p>
Zufahrt, verkehrliche Erschließung	<p>Laut unserer Straßenverkehrsbehörde erfolgt die Zufahrt über die bestehende Hofeinfahrt direkt auf die Staatsstraße, somit wäre das staatliche Bauamt durch die Baugenehmigungsbehörde am Verfahren zu beteiligen. Die Belange des Marktes Mering werden nicht berührt. Aufgrund der langen Zufahrt mit Begegnungsverkehr wird die Zufahrt aber nicht unkritisch gesehen.</p>
Entwässerung	<p>Der Eingabeplanung lag ursprünglich kein Entwässerungsplan bei, so dass dieser nicht geprüft werden konnte. Der Entwässerungsplan wurde über das Landratsamt nachgefordert und vom Planer am 06.04.2023 nachgereicht. Die eingereichten Unterlagen sind in der dargestellten Form jedoch nicht prüffähig, da keine Schnittdarstellung beigefügt wurde. Zudem soll das Oberflächenwasser in die Paar eingeleitet werden, diesbezüglich ist laut Marktbaumamt noch eine Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth notwendig, welche bislang ebenfalls noch nicht vorgelegt wurde. Bis zur Vorlage eines überarbeiteten, prüffähigen Entwässerungsplanes und einer Bestätigung des WWA kann die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entwässerung nicht bestätigt werden.</p>

Ergebnis:

- Da aktuell noch kein Entwässerungsplan vorliegt, kann derzeit noch nicht bestätigt werden, dass die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB gesichert ist. Dies gilt auch für die derzeit noch nicht vorliegende Messung der Löschwassermenge.
- Der Spielplatz ist zu klein und entsprechend den Vorgaben der Spielplatzsatzung einzuplanen.
- Es sind nicht ausreichend KFZ-Stellplätze (Gesamtanzahl + oberirdische Stellplätze) vorhanden, so dass der Stellplatznachweis nicht erbracht ist.
- Es sind nicht ausreichend Fahrradstellplätze bzw. zu wenig Fläche hierfür vorhanden, so dass der Fahrradstellplatznachweis nicht erbracht ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht**, da der Stellplatznachweis (KFZ und Fahrrad) gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Mering nicht erbracht wurde. Darüber hinaus kann die gesicherte Erschließung nach § 34 BauGB derzeit nicht bestätigt werden, da der Entwässerungsplan in der eingereichten Form nicht prüffähig ist. Es ist zudem noch ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung vorzulegen. Der Spielplatz ist entsprechend der Spielplatzsatzung einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

13:0