



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 19.06.2023
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:11 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang
Fleig, Michael
Heigl, Stefan
Kuhnert, Paul
Listl, Tobias
Ludwig, Peter
Lutz, Erich
Resch, Georg
Schamberger, Martina
Schiele, Thomas
Singer-Prochazka, Irmgard

Vertretung für: Herrn Stefan Hummel

Verwaltungsmitarbeiter

Hirner, Claudius
Hutschenreiter, Sandra
Seyßler, Sebastian

Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva

Abwesende:**Mitglieder**

Brunner, Karl-Heinz	Entschuldigt
Hummel, Stefan	Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Neumeir, Armin	Abwesend
Sedlmeir, Richard	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2023
3. Bauantrag - Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Lenbachstraße 2
Vorlage: 2017/1555-04
4. Bauantrag - Tektur: Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses - Grundrisserweiterung und Dachaufstockung (15 Wohneinheiten), Errichtung von 9 Balkonen, 23 Parkplätzen, Fahrradstellplätzen und Nutzung als Apartmenthaus für Flüchtlinge, Hermann-Löns-Straße 8
Vorlage: 2018/2048-01
5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses und Umbau des Bestandshauses, Sachsengäßchen 3
Vorlage: 2022/5000-01
6. Bauantrag - geänderte Planung: Einbau von Gauben und Überdachung einer gewerblichen Einheit, Johann-Lipp-Straße 6
Vorlage: 2023/5296-01
7. Bauantrag - geänderte Planung: Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage, sowie Neubau eines Swimmingpools, Bürgermeister-Koeniger-Straße 10
Vorlage: 2023/5349-01
8. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden
Vorlage: 2023/5424
9. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 9.1. Antwort zu Anfrage 2 durch MGR Lutz bzgl. Umsetzung der verkehrsrechtlichen Änderungen in der Amberieustraße
Vorlage: 2023/5412-01
10. Bekanntgaben
11. Anfragen
- 11.1. Anfrage 1 durch MGR Listl: Asphaltierungsarbeiten im Zuge des Glasfaserausbaus in Mering
Vorlage: 2023/5457
- 11.2. Anfrage 2 durch MGR Bachmeir: PV-Anlage auf dem neuen Sportheim
Vorlage: 2023/5458

- 11.3. Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Aufstellung eines Abfalleimers beim "Steinernen Mehl-sack" in der Unterberger Straße
Vorlage: 2023/5413-01
- 11.4. Anfrage 4 durch MGR Kuhnert: Überdachung Kindergarten „Am Sommerkeller“
Vorlage: 2022/5172-01

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 34. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder bestätigen, dass Sie die Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten haben.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2023

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen/nichtöffentlichen Niederschrift der 33. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.05.2023.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der letzten Bau- und Planungsausschusssitzung vom 15.05.2023 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zur Neubebauung des Grundstückes Lenbachstraße 2 wurde in den letzten Jahren mehrfach im Bau- und Planungsausschuss bzw. im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Vorausgegangen war u.a. eine Klage des Marktes Mering gegen das Landratsamt Aichach-Friedberg gegen die Erteilung einer Baugenehmigung, welche aber vom Verwaltungsgericht abgewiesen wurde. Zuletzt hatte der Bau- und Planungsausschuss am 20.06.2022 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag mit 7:6-Stimmen erteilt (Vorl.-Nr. 2017/1555-03). Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat das Vorhaben am 18.11.2022 baurechtlich genehmigt.

Der Bauträger reicht nun zu dem genehmigten Vorhaben einen Tekturantrag ein. Der Bauträger zeigt folgende, geringfügigen Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Bauantrag an:

- Verkleinerung der Fenster zum Schutz der Privatsphäre der künftigen Eigentümer und der Nachbarn.
- Verkleinerung des Vorsprungs auf der Südseite der Gebäude zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den Balkonen/Terrassen
- Anpassung der Raumaufteilung in der Tiefgarage. Generierung eines zusätzlichen Tiefgaragenstellplatzes bei gleicher Größe
- Verschiebung des Gebäudes um 18 cm. in Richtung Norden. Verbesserung der Situation mit den südlichen Nachbarn in der Bauphase.
- Aufweiten der Tiefgaragenabfahrt zur Erleichterung des Abfahrens/Ausfahrens.
- Anpassung eines Berechnungsfehlers bei der nivellierten Höhenlage des Bezugspunktes (nachträglich mitgeteilt.) Die Höhenlage des FFB EG wird nun mit 518,80 Meter ü.N.N. angegeben. Im ursprünglichen Bauantrag wurde die Höhenlage des FFB EG am gleichen Bezugspunkt mit 517,80 Meter ü.N.N. angegeben. Die Ansichten/Schnitte zeigen aber, dass das Gebäude nicht höher aus dem vorhandenen Gelände herauskommt. Die Projektleiterin bestätigte, dass es sich um einen Angabefehler im ursprünglichen Bauantrag gehandelt hat. Durch die korrekte Darstellung in den Ansichten ändern sich die Abstandsflächen dadurch nicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.05.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	02.07.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	24.07.2023

III. Nachbarbeteiligung

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. In der folgenden Tabelle werden die beiden Planungen (genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 2022) und der jetzige Tekturantrag (Mai 2023) gegenübergestellt:

Gegenüberstellung:	Tekturantrag 2023	Bauantrag 2022
Anzahl Wohneinheiten	14	14
Zahl der Vollgeschosse	3	3
Bebaute Grundfläche I	536,96 m ²	544,04 m ²
GRZ I	0,355 lt. Planer 0,355 lt. Verwaltung*	0,36 lt. Planer 0,38 lt. Verwaltung*
GRZ I+II	0,80 lt. Planer 0,798 lt. Verwaltung*	0,80 lt. Planer 0,789 lt. Verwaltung*
GFZ	0,89 lt. Planer 0,885 lt. Verwaltung*	0,89 lt. Planer 0,918 lt. Verwaltung*
Wohnfläche	1028,39 m²	997,86 m²
Wandhöhe	8,88 Meter	8,88 Meter
Gesamthöhe	8,88 Meter (im Bereich der Aufzüge 9,77 Meter)	8,88 Meter (im Bereich der Aufzüge 9,77 Meter)
notwendige KFZ Stellplätze	Bedarf nach der aktuellen Satzung bei einem Neuantrag: 24 Anw.Stellpl. + 2,4 (=3) Besucherst. = 27 Stellpl. - 9 oberirdische Stellplätze 23 Stellpl. gesamt sind nun nachgewiesen (davon 7 Stellpl. oberirdisch) nachgewiesen. Aber: die Wohnflächenmehrun-gen der einzelnen Wohnungen sind für sich genommen minimal , keine Wohnung fällt für sich genommen in eine andere „Stellplatzkategorie“ bzw. es entsteht kein Mehrbedarf im Vergleich zum ursprünglichen Bauantrag. Der Stellplatzbedarf beträgt somit nach wie vor 22 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.	Bedarf: 22 Stellpl. gesamt (davon 7 Stellpl. oberirdisch) 22 Stellpl. gesamt (7 Stellpl. davon oberirdisch) nachgewiesen. Stellplatznachweis somit erbracht (alte Stellplatzsatzung)
Fahrradstellplätze	Nach der neuen Stellplatzsatzung müssten 24 Fahrradstellplätze (36 m ²) bei einem Neuantrag nachgewiesen werden. Es ist ein Raum für Fahrräder (ohne Anzahl) mit 18,55 m ² im Keller eingezeichnet. Ein Fahrrad-Stellplatznachweis ist nicht notwendig, da im Vergleich zum Bauantrag kein Mehrbedarf entsteht.	Bedarf: nach der alten Satzung noch nicht gefordert.

Kinderspielplatz gem. Kinderspielplatzsatzung	Hergestellt wird lt. Eingabeplan ein 61,70 m ² großer Spielplatz (61,70 m ² notwendig)	62,14 m ² groß (59,87 m ² notwendig)
Abstandsflächen	Lt. Abstandsflächenplan eingehalten (außer abstandsflächenfreie Tiefgaragenabfahrt)	Lt. Abstandsflächenplan eingehalten (außer abstandsflächenfreie Tiefgaragenabfahrt)

** Der Planer errechnete die Kennzahlen ursprünglich anhand beider Grundstücke (Baugrundstück und eigenes Grundstück Zufahrt im Nordosten). Laut Auffassung der Verwaltung ist die GRZ nur anhand des Baugrundstückes zu ermitteln. Inzwischen wurden beide Grundstücke verschmolzen, so dass die Verwaltung die gleichen Kennzahlen wie der Planer ermittelt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Kennzahlen wie GRZ I, GRZ I+II, GFZ kein Kriterium des Einfügens darstellen.*

Das Maß der baulichen Nutzung ist also im Vergleich zum Bauantrag unverändert, somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Da im Vergleich zum bereits genehmigten Bauantrag keine Stellplatzmehrung für die einzelnen Wohnungen entstehen, ist der Stellplatzbedarf mit den geplanten Stellplätzen gedeckt bzw. erbracht. Die Vorgaben der Abstandsflächensatzung und der Kinderspielplatzsatzung sind eingehalten. Somit sprechen aus Sicht der Verwaltung keine Gründe gegen die Erteilung des Einvernehmens.

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 zum Tekturantrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan mit Eingabeplanung Tektur 05/2023
- Anschreiben Bauträger mit Erläuterungen zu den Änderungen
- Beschlussbuchauszug vom 20.06.2022 mit Eingabeplanung Bauantrag

**TOP 4 Bauantrag - Tektur: Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses - Grundrisserweiterung und Dachaufstockung (15 Wohneinheiten), Errichtung von 9 Balkonen, 23 Parkplätzen, Fahrradstellplätzen und Nutzung als Apartmenthaus für Flüchtlinge, Hermann-Löns-Straße 8
Vorlage: 2018/2048-01**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Erstmalig wurde der Umbau und die Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses in der Hermann-Löns-Straße 8 im Frühjahr 2018 beantragt. Der damalige Bau- und Umweltausschuss hatte am 12.03.2018 eine Befreiung von Nr. 3 a des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Hermann-Löns-Straße" zur Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Fläche und einer Befreiung von Nr. 6 (Errichtung eines Nebengebäudes für Fahrräder und Mülltonnen) erteilt. Da jedoch die ebenfalls notwendige Befreiung von der Dachneigung nicht erteilt wurde, galt das Einvernehmen als nicht erteilt. Der Bauantrag wurde daraufhin zurückgezogen und mit geänderter Dachneigung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes neu eingereicht. Das Landratsamt hat das Bauvorhaben daraufhin am 23.08.2018 baurechtlich genehmigt. Auf Antrag des Bauherrn und mit Bescheid vom 28.12.2022 wurde die Geltungsdauer der Baugenehmigung bis zum 04.09.2024 verlängert.

Am 22.05.2023 wurde im Landratsamt Aichach-Friedberg ein Tekturantrag zum genehmigten Vorhaben eingereicht. Über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Tekturantrag ist nun zu entscheiden. Im Vergleich zur genehmigten Planung ergeben sich folgende Veränderungen: Die Dachneigung ist etwas flacher, wodurch sich eine geringere Firsthöhe ergibt. Die geplanten Balkone werden kleiner. Das Gebäude selbst ändert sich im Vergleich zur genehmigten Planung kaum. Die Nebenanlagen entfallen, die Stellplätze werden zum Teil anders situiert. Aus vormals geplanten 8 größeren Wohneinheiten werden nun 15 kleinere Wohneinheiten.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	23.05.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.07.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	24.07.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Unterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

planungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Hermann-Löns-Straße“. Das Vorhaben beurteilt sich an dessen Festsetzungen. Auf den Beschlussbuchauszug vom 12.03.2018 wird verwiesen.

In der nachfolgenden Tabelle wird das genehmigte Vorhaben der Tektur gegenübergestellt. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass sich das Vorhaben ausschließlich am Bebauungsplan beurteilt. Das Einfügekriterium spielt hier keine Rolle:

	Genehmigte Planung 2018	Tektur 2023
Wandhöhen Nord/Süd	11,57 Meter / 10,35 Meter	9,94 Meter / 12,22 Meter*
Firsthöhe **	13,73 Meter	12,42 Meter
Dachneigung	32°	ca. 30° (nicht exakt bemaßt)
Geschosse	3+D	3+D
Wohneinheiten***	8	15
Wohnfläche	759,10 m ²	763 m ²
Brutto-Grundfläche	1357,7 m ²	1350 m ²
bebaute Grundfläche	322,80 m ²	270 m ²
Grundflächenzahl I	0,2864	0,2395 (lt. Planer) 0,2915 (lt. Verwaltung) ****
Geschossflächenzahl	0,8798	0,7187 (lt. Planer) 0,7938 (lt. Verwaltung) *****

* Die Wandhöhe wurde hier im Schnitt im Bereich des Treppenhauses angegeben, im restlichen Bereich ist diese deutlich niedriger.

** Die derzeitige Firsthöhe beträgt laut Eingabeplanung aus dem Jahr 1964 12,42 Meter.

*** Die Anzahl der Wohneinheiten ist vom Bebauungsplan Nr. 4 „Nördlich der Hermann-Löns-Straße“ nicht begrenzt. Die im Bauantrag erwähnte Nutzung als Flüchtlingsapartments stellt nach Auffassung der Verwaltung eine Wohnform dar, welche in einem reinen Wohngebiet wie hier zulässig ist.

**** Die Angaben wurden aus den jeweiligen Bauanträgen übernommen. Der Bebauungsplan lässt gemäß der BauNVO 1962 eine GRZ von 0,30 zu. In der aktuellen Grundflächenberechnung wurden die Balkone und Terrassen nicht wie üblich mitgezählt. Auch inkl. der Balkone und Terrassen ist die zulässige GRZ I mit 0,2915 noch eingehalten.

***** Auch mit der von der Verwaltung errechneten GFZ-Kennzahl hält das Vorhaben die Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. der BauNVO von 1962 (0,90) noch ein.

Das Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Grundstücksbereich, für welches der Bau- und Umweltausschuss 2018 eine Befreiung erteilt hatte, ist ersatzlos entfallen. Es wird angemerkt, dass auf der Ostseite für die Mülltonnen eine 6,9 m² große „Entsorgungsfreifläche“ vorgesehen ist, für die Fahrräder ist im Süden eine 28,50 m² große Stellfläche vorgesehen. Der Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Grundstücksbereich, für welches der Bau- und Umweltausschuss 2018 eine Befreiung erteilt hatte, ist ebenfalls ersatzlos entfallen.

Der Bauherr beantragt im Tekturantrag die Befreiung von der südlichen Baugrenze, da diese von den geplanten Balkonen überschritten wird. Als Begründung werden bessere Wohnverhältnisse angegeben. Es sind im 1. OG, 2. OG und im DG wie auch in der Planung von 2018 insgesamt 9 Balkone vorgesehen. Die Balkone sind mit jeweils 10,76 m² (2,69 Meter Tiefe x 4 Meter Breite) nun etwas kleiner als in der ursprünglichen Planung (3,2 Meter Tiefe x 5 Meter Breite = 16 m²). Da die Baugrenzenüberschreitung sogar geringfügiger ausfällt als in der genehmigten Planung und es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil handelt, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen die Erteilung einer Befreiung. Des Weiteren hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Positiv zu sehen ist, wenn auch kein entscheidender Faktor, die Reduzierung der Firsthöhe um 1,31 Meter.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen können auch nach der aktuellen Abstandsflächensatzung des Marktes Mering auf dem Grundstück bzw. innerhalb der Straßenmitte der Tratteilstraße bzw. Hermann-Löns-Straße nachgewiesen werden.

Kinderspielplatzsatzung:

Gemäß der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Mering errechnet sich mit insgesamt 763 m² Wohnfläche eine Spielplatzgröße von 45,78 m². Gemäß § 4 Abs. 1 muss ein Kinderspielplatz bei tatsächlicher Herstellung immer mindestens 60 m² groß sein. Der Bauherr stellt einen Kinderspielplatz mit einer Größe von genau 60 m² inkl. der notwendigen 15 m² Sandkastenfläche (1 m² Sandkastenfläche je Wohneinheit) an der südlichen Grundstücksgrenze her. Der Spielplatznachweis ist somit erbracht.

KFZ-Stellplätze:

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung müssen 21 Stellplätze (19 Anwohnerstellplätze und 2 Besucherstellplätze) hergestellt werden. Tatsächlich werden sogar 23 Stellplätze hergestellt. Bei insgesamt 3 Stellplätzen handelt es sich um gefangene Stellplätze, diese können aber alle akzeptiert werden, da insgesamt 4 Wohneinheiten für sich genommen jeweils 2 Stellplätze benötigen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht bzw. übererfüllt.

Zufahrten:

Momentan ist nahezu die komplette südliche Grundstücksseite eine einzige, überbreite Zufahrt (Breite 30 Meter). Hinzu kommt die zweite Grundstückszufahrt im Nordosten mit ca. 8 Meter Breite. Somit ist ein Bestand an Zufahrten mit ca. 38 Meter vorhanden.

In der genehmigten Planung aus dem Jahr 2018 ist im Südwesten eine Doppelzufahrt mit 5,0 Meter Breite, sowie im Osten mehrere Zufahrten bzw. Stellplätze mit insgesamt 18,83 Meter dargestellt, insgesamt als 23,83 Meter an Zufahrten.

In der aktuellen Planung ist im Osten eine Zufahrt mit ca. 6,5 Meter zu den Stellplätzen 1-12 dargestellt, sowie die direkt von der Tratteilstraße aus anfahrbaren Stellplätze 20-23 mit insgesamt 10 Meter Breite. Im Südwesten ist eine Zufahrt mit ca. 6,9 Meter Breite eingezeichnet. Somit werden insgesamt 23,4 Meter an Zufahrten benötigt, was einer leichten Verbesserung im Vergleich zur genehmigten Planung 2018 und einer massiven Verbesserung zum Bestand entspricht.

Fahrradstellplätze:

Gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung werden 19 Fahrradstellplätze mit jeweils 1,5 m² Fläche, also 28,5 m² Fläche für Fahrräder benötigt. Exakt diese Fläche ist im Eingabeplan dargestellt. Der Fahrradstellplatznachweis ist damit ebenfalls erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Fleig bittet, das Landratsamt auf die Prüfung der ausreichenden Raumhöhe der Kellerwohnung hinzuweisen. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert Erledigung durch die Verwaltung zu.

MGR Listl ist zum Zeitpunkt der Abstimmung über diesen TOP nicht anwesend.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt zum Tekturantrag sein Einvernehmen nach § 36 BauGB und erteilt eine Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Hermann-Löns-Straße“ hinsichtlich der Überbauung der südlichen Baugrenze mit den Balkonen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung Tektur 05/2023
- Antrag auf Befreiung (Baugrenze)
- Beschlussbuchauszug 2018/2048 vom 12.03.2018
- Genehmigte Eingabeplanung geänderter Bauantrag 06/2018

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Eigentümer wollen Ihr Grundstück mit einem weiteren Einfamilienhaus bebauen. Diesbezüglich wurde bereits am 08.06.2022 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Ursprünglich war ein freistehendes Einzelhaus geplant. Die Abstandsflächen zum bestehenden Einfamilienhaus konnten aber bei Weitem nicht eingehalten werden. Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Geschäftsordnungsantrag von Herrn MGR Hummel das Vorhaben in der Sitzung am 20.06.2022 zurückgestellt. Vor der angedachten Behandlung in der nächsten Sitzung am 25.07.2022 wurde der Antrag auf Vorbescheid allerdings selbst von den Bauherren zurückgenommen.

Nun wurde über einen Planer direkt ein Bauantrag eingegeben. Das geplante Einfamilienhaus ist nun wie bereits ursprünglich von der Verwaltung empfohlen als Anbau an das Bestandsgebäude geplant. Die hat den Vorteil, dass wie bei einem Doppelhaus keine Abstandsflächen der Gebäude zueinander nachgewiesen werden müssen. Am Bestandsgebäude muss hierfür der Eingang nach Osten versetzt und die Fenster im Norden verschlossen werden. Neben geringfügigen verfahrensfreien Grundrissänderungen im Gebäude soll im Süden ein genehmigungspflichtiger Wintergarten mit 10,79 m² Grundfläche (4,15 Meter Breite x 2,60 Meter Tiefe) und 2,40 Meter bzw. 2,80 Meter Höhe angebaut werden. Weitere Änderungen am Bestandsgebäude sind nicht geplant. Der zweigeschossige Anbau (mit Kellergeschoss) ist mit einer Wandhöhe von 5,11 Meter ab dem Bezugspunkt +0/FFB EG (5,36 Meter ab dem natürlichen Gelände) bzw. einer Firsthöhe von 6,64 Meter ab dem Bezugspunkt +0/FFB EG (6,89 Meter ab dem natürlichen Gelände). Der Anbau soll im Gegensatz zum Bestandsgebäude mit steilgeneigtem Satteldach mit einem flachgeneigtem Satteldach mit 20° Dachneigung errichtet werden. Die Grundmaße des Anbaus (116,09 m² Wohnfläche) betragen 8,42 Meter x 9,16 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.05.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	10.07.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	24.07.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Der westliche Nachbar hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Vom nördlichen Nachbarn liegt keine Unterschrift vor, die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

• **planungsrechtliche Zulässigkeit/Erschließung:**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB gesichert ist.

In der näheren Umgebung, sind Gebäude mit 1+D, 2+D und teilweise auch 3 + D vorhanden. Das geplante, zweigeschossige Gebäude fügt sich also unstrittig nach § 34 BauGB ein. Es ergibt sich mit dem Anbau eine GRZ I von 0,2976, was jedoch hier im unbeplanten Innenbereich kein Kriterium des Einfügens darstellt. Das Grundstück ist derzeit als Bestandsgrundstück i.S.d. § 34 BauGB erschlossen. Im Falle einer eventuellen Grundstücksteilung ist mittels Dienstbarkeit zwingend die Erschließung über ein Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht sicherzustellen. Dies müsste das Landratsamt im Genehmigungsbescheid entsprechend zur Auflage machen.

- **Abstandsflächen:**

Die traufseitigen Abstandsflächen des Anbaus können sowohl im Westen, wie auch im Osten nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück eingebracht werden. Der Planer hat daher schriftlich einen Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen gestellt. Da in diesem unbeplanten Bereich die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering greift, hat der Markt Mering eine Ermessensentscheidung zu treffen, ob der Abstandsflächenabweichung zugestimmt wird oder nicht.

Im Westen liegt auf einer Länge von 9,51 Meter und einer Tiefe zwischen 0,65 Meter und 0,79 Meter ein Teil der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück. Laut Planer könnten die Abstandsflächen nach der Abstandsflächenregelung der BayBO mit 0,4 H vollständig eingebracht werden, zudem hat sich der betroffene Nachbar schriftlich mit dem Bauvorhaben einverstanden erklärt.

Im Osten können die Abstandsflächen auf einer Länge von 4,73 Meter und einer Tiefe 0,19 Meter bis 0,50 Meter nicht eingebracht werden. In diesem Ausmaß wird die Gassenmitte überschritten, bei öffentlichen Verkehrsflächen können gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO die eigenen Abstandsflächen jeweils bis zur Mitte der Verkehrsfläche eingebracht werden. Der östlich des Sachsengäßchens anliegende Eigentümer (Eckener Straße 6) wäre von einer Abweichung nicht berührt, da die Abstandsflächenüberschreitung vollständig im Bereich des Sachsengäßchens liegt.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass der Anbau über eine komplett unterschiedliche Höhenentwicklung und Dachneigung im Vergleich zum Bestandsgebäude verfügt. Dies wurde in der Vergangenheit vom Landratsamt bei ähnlichen Fällen zum Teil problematisch gesehen. Ein besonderes Merkmal einer Doppelhaushälfte ist nämlich eine gleiche oder nahezu gleiche Höhenentwicklung, Dachneigung und Dachform wie die andere Doppelhaushälfte. Doppelhaushälften stehen im Vergleich zu anderen Hausformen an einer Grundstücksgrenze und müssen an dieser Seite keine Abstandsflächen nachweisen. Unter Umständen könnte das neue Einfamilienhaus als Anbau bzw. als ein mit dem Bestand zusammenhängendes Gebäude gesehen werden, welches aus abstandsflächenrechtlicher Sicht so zulässig ist. Diese bauordnungsrechtliche Thematik beurteilt ausschließlich das Landratsamt als zuständige Stelle. Seitens der Gemeinde kann nur auf diese Thematik verwiesen werden. Die Dachform/Dachneigung stellt kein Kriterium des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB dar.

- **KFZ-Stellplätze:**

Für das Bestandsgebäude musste ursprünglich nur ein Stellplatz nachgewiesen, eine kommunale Stellplatzsatzung gab es zu dieser Zeit noch nicht. Durch die geringfügige Wohnflächenmehrung durch den Wintergarten entsteht kein zusätzlicher Mehrbedarf an Stellplätzen. Mit der bereits auf dem Grundstück vorhandenen Garage ist der Stellplatznachweis für das Bestandsgebäude erbracht. Für den Anbau mit 116,09 m² Wohnfläche sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, welche der Architekt im Stellplatzplan auch dargestellt hat. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

- **Fahrradstellplätze:**

Für die neue Wohneinheit sind gemäß Satzung zwei ausreichend große Fahrradstellplätze nachzuweisen. Der Architekt weist insgesamt vier Fahrradstellplätze für den Bestand und für den Neubau aus. Der Fahrradstellplatznachweis ist somit erbracht.

- **Zufahrtssituation:**

Das Grundstück liegt im Süden mit auf einer Länge von 15,61 Meter an der Jahnstraße an. In Absprache mit Verwaltung konnte der Architekt die Zufahrtsbreiten von insgesamt 10,92 Meter auf 5,92 Meter reduzieren, was aus Sicht der Verwaltung für 2 Wohneinheiten eine angemessene, ortsübliche Zufahrtsbreite darstellt. Bereits im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid im letzten Jahr wurde die örtliche Straßenverkehrsbehörde beteiligt, da sich die Ausfahrt in einem Kurvenbereich befindet. Grundlegende Problematiken wurden seitens der Verkehrsbehörde damals nicht erkannt. Auf die Einholung einer erneute Stellungnahme wurde jedoch verzichtet, da die Stellplätze im Vorbescheidsantrag an der gleichen Position situiert waren. Die Stellungnahme ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

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. Im Falle einer Grundstücksteilung ist die gesicherte Erschließung über eine Grunddienstbarkeit (Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht) zu sichern. Es ist ebenfalls sicherzustellen, dass die beiden neuen Stellplätze der neuen Wohneinheit dauerhaft zur Verfügung stehen.

Bezüglich der nicht vollständigen Einbringung der Abstandsflächen im Westen (Länge 9,51 Meter x Tiefe 0,65 Meter bis 0,79 Meter) und im Osten (Länge 4,73 Meter x Tiefe 0,19 Meter bis 0,50 Meter) wird eine Abweichung von der Abstandsflächentiefsatzung des Marktes Mering erteilt bzw. einer Abweichung von den Abstandsflächen durch das Landratsamt Aichach-Friedberg im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt.

Bezüglich der unterschiedlichen Dachform/Dachneigung des Bestandsgebäudes und des Anbaus wird auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan Bauantrag 05/2023
- Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid 2022/5000 vom 20.06.2022/25.07.2022 inkl. Planunterlagen Vorbescheid
- verkehrsrechtliche Stellungnahme Antrag auf Vorbescheid.

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Am 13.03.2023 hat der Bau- und Planungsausschuss das Vorhaben zum „Einbau von Gauben und Überdachung einer gewerblichen Einheit“ in der Johann-Lipp-Straße 6 bereits einmal behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde nicht erteilt, da die geplante Gaube auf der Ostseite mit einer Breite von 6,50 Meter als zu massiv erachtet wurde. Der Bebauungsplan sieht nur eine Gesamtbreite von Gauben von maximal 1/3 der Gesamtlänge des Daches vor. Die Erteilung einer Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen bezüglich der Errichtung des Carports außerhalb des Baufensters wurde jedoch in Aussicht gestellt.

Der Bauantrag wurde nicht zurückgezogen, es wurden nun jedoch am 02.06.2023 nach diversen Gesprächen mit der Verwaltung neue Pläne mit zwei kleineren Gauben beim Landratsamt eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	02.06.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da geänderte Pläne
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	24.07.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt fünf baurechtliche Nachbarunterschriften. Im ursprünglichen Bauantrag wurden die Nachbarunterschriften vollständig erbracht. Da die geplante Gaube im Vergleich zum ursprünglichen Antrag reduziert wurde, wurden die Nachbarunterschriften laut Planer nicht erneut eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“. Laut der Festsetzung des § 5 Abs. 6 darf die Summe der Längen der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Daches betragen. Bei einer Gesamtdachlänge von tatsächlich 14,80 Meter ergibt sich eine maximale Gaubenlänge von 4,93 Meter (= 33 %), die ursprünglich geplante Gaube wäre mit 6,50 Meter Breite geplant gewesen, die zulässige Länge wäre um 1,57 Meter überschritten worden (43,92 %). Auf den Beschlussbuchauszug 2023/5296 vom 13.03.2023 wird verwiesen.

Der Planer hat im Vorfeld und auch im Nachgang auf gleich mehrere Vergleichsfälle im Plangebiet verwiesen. Einige davon können nicht als Vergleichsfälle herangezogen werden, da diese entweder z.T. über Giebel (ein Giebel ist kein Dachaufbau und fällt damit nicht unter § 5 Abs. 6), oder über ein Flachdach ohne Gauben verfügen (es wurde von der Dachform/Dachneigung befreit = andere Vorschrift des Bebauungsplanes). Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 13.03.2023 erwähnt, wurden aber bei einigen weiteren Vergleichsobjekten im Plangebiet Überschreitungen der 1/3-Gauben-Regelung festgestellt. Laut den Unterlagen der Verwaltung wurden diese aber entweder im Genehmigungsverfahren beantragt und nicht beanstandet oder als Bauantrag genehmigt.

In letzteren Fällen wurde aber nie bewusste eine Befreiung durch die Gemeinde erteilt bzw. im Genehmigungsbescheid vom Landratsamt als Befreiung erwähnt. Bei einem Gebäude im Plangebiet* entsprechen die Gaubenbreiten zusammengenommen laut den vorliegenden Archivunterlagen ca. 42,42 % der Dachlänge. Dies stellt die umfangreichste Überschreitung dar, es konnten jedoch noch Gaubenzlängen von ca. 39,52 %, von ca. 41,66 % und von ca. 38,54 % ermittelt werden.

Generell stellt sich die Frage, ob in den bestehenden Überschreitungen Präzedenzfälle gesehen werden können, da ja die Gemeinde nie aktiv eine Befreiung erteilt hat. Das Landratsamt hat diesbezüglich trotz mehrfacher Rückfrage keine Auskunft erteilt.

Bei der Umplanung hat sich der Planer jedoch an den vorhandenen Überschreitungen orientiert. Eine Befreiung wird also nach wie vor benötigt und wurde auch beantragt (siehe beigefügter Befreiungsantrag). Auf Anregung der Verwaltung sollen nun statt einer langen Gaube zwei kleinen Gauben auf der Ostseite eingebaut werden. Aus Sicht der Verwaltung wirken zwei kleine Gauben optisch nicht so massiv, was sich optisch verträglicher einfügt. Die beiden Gauben (jeweils 3,135 Meter) haben zusammen eine Breite von 6,27 Meter (23 cm weniger wie beim ursprünglichen Antrag). Dies entspricht einem prozentualen Anteil von nun mehr nur noch 42,36 %, was also wie erwähnt bereits im Plangebiet vorhanden ist.

Die geplante Gaube auf der Westseite (Breite 1,93 Meter) entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (13,04 %). Alle Gauben können die Abstandsflächen einbringen.

Bezüglich der Errichtung des Carports außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen wird auf die ursprüngliche Beschlussvorlage verwiesen.

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 zum Bauantrag und erteilt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Gaubenlänge gemäß § 5 Abs. 6 wie in den geänderten Planunterlagen dargestellt und hinsichtlich der Errichtung des südöstlichen Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der überbaubaren Garagenbaufenster gemäß § 6 Abs. 1 + 2.

Der Bau- und Planungsausschuss bringt keine Einwände gegen eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch das Landratsamt bezüglich des vollständigen Entfalls des Stauraumes (§ 2 Abs. 1 GaStV) zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche vor, da verkehrsrechtlich keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan, Eingabeplan neu 06/2023
- Befreiungsantrag Gaubenbreite
- Beschlussbuchauszug 2023/5296 vom 13.03.2023
- gezeichneter Lageplan, Eingabeplan alt 01/2023

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Garage, sowie Neubau eines Swimmingpools auf dem noch unbebauten Grundstück Bürgermeister-Koeniger-Straße 10 wurde in der Sitzung am 17.04.2023 vom Bau- und Planungsausschuss behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da kein Entwässerungsplan vorgelegt wurde und die gesicherte Erschließung zum damaligen Zeitpunkt nicht bestätigt werden konnte. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ von der Firsthöhe, von der Traufhöhe, von der Garagenlänge und von der GFZ wurden nicht erteilt.

Der Bauantrag wurde von den Bauherrn am 02.06.2023 beim Landratsamt zurückgenommen und mit geänderter Planung neu eingereicht. Das Landratsamt hat die Gemeinde aufgefordert, über das gemeindliche Einvernehmen zu den geänderten Plänen zu entscheiden. In der neuen Planung wurde die Firsthöhe um 64 cm gesenkt, die Wandhöhe um 46 cm erhöht, eine flachere Dachneigung (37° anstatt 42°) gewählt. Die Gebäudegrundfläche wurde von 171 m² (15,00 Meter x 11,40 Meter) auf nun 149,59 m² (13,98 Meter x 10,70 Meter) reduziert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.06.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	04.08.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	24.07.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Wie in der ursprünglichen Planung wurden die Nachbarunterschriften auch in der geänderten Planung vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. Auf die Ausführungen in der ursprünglichen Sitzungsvorlage 2023/5349 wird verwiesen. Der Planer beantragt mit dem Bauantrag zwei Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

Zulässige Traufhöhe (§ 5 Abs. 3):

Eine Befreiung wurde im ursprünglichen Antrag vom 13.03.2023 nicht beantragt. Bei der Prüfung von der Verwaltung wurde aber festgestellt, dass diese Vorschrift nicht eingehalten wurde. Der Planer hat dies nun zur Kenntnis genommen und beantragt im geänderten Antrag eine Befreiung. Bezüglich der Gründe wird auf den beigefügten Befreiungsantrag verwiesen.

Der Bebauungsplan sieht bei einer Bebauung mit 1+D-Geschossen nur eine Traufhöhe von 3,20 Meter vor (§ 5 Abs. 3). 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.

Im ursprünglichen Antrag war eine **Wandhöhe von 4,01 Meter** geplant. Dies hätte sich hinsichtlich des Umfangs der Befreiung im Rahmen der bereits erteilten Befreiungen bewegt. Eine Befreiung in diesem Umfang hatte die Verwaltung daher schon aus Gründen der Gleichbehandlung als unkritisch empfunden.

In der geänderten Planung wurde der Kniestock aber im Vergleich zur ursprünglichen Planung nochmals deutlich angehoben. Es ist nun eine **Wandhöhe von 4,47 Meter** geplant, was eine Überschreitung des zulässigen Maßes um 1,27 Meter darstellt. Zum Vergleich: Auch nach der ursprünglichen Definition FFB EG bis zur Unterkante des Dachüberstandes wären es ca. 3,75 Meter (nicht bemaßt), was auch nach der ursprünglichen Definition einer Überschreitung von ca. 55 cm. entspricht.

Generell ist eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes nachvollziehbar, um eine vernünftige Nutzbarkeit zu erreichen. Ansonsten wären wohl auch nicht zwei Wohneinheiten im Gebäude umsetzbar. Die Verwaltung weist aber darauf hin, dass die Überschreitung deutlich über den bislang erteilten Befreiungen liegt. Mit einer Befreiung in dieser Höhe würde ein neuer Bezugswert geschaffen, der in künftigen Fällen als Präzedenzfall dienen würde.

Tiefe der Garage einschließlich Nebenräume (§ 6 Abs. 2):

Wie schon im ursprünglichen Antrag ist eine Garage mit anschließendem Technikraum in Länge von 9,0 Metern geplant, der Bebauungsplan lässt nur eine maximale Länge von 8,0 Meter vor (Überschreitung 1,0 Meter). Auf den Befreiungsantrag mit Begründung in der Anlage wird verwiesen.

Der Verwaltung ist keine Befreiung von dieser Festsetzung in der Vergangenheit bekannt. Es handelt sich bei der Befreiung aber nicht um einen Grundzug der Planung, eine Überschreitung um 1,0 Meter ist noch als geringfügig zu beurteilen. Zudem wird die maximal zulässige Garagenlänge/Grenzanbaulänge der BayBO nicht überschritten und die betroffene Nachbarin hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Befreiungen Firsthöhe und Geschossflächenzahl sind nicht mehr erforderlich:

Im ursprünglich Antrag war noch eine Befreiung von der zulässigen **Firsthöhe** (§ 5 Abs. 4) und der zulässigen **Geschossflächenzahl** (§ 3 Abs. 1) notwendig. Die maximale Firsthöhe für eine Bebauung mit 1+D beträgt 8,50 Meter über FFB EG. Die geplante Firsthöhe betrug in der ersten Planung noch 9,14 Meter. Nun beträgt die Firsthöhe exakt 8,50 Meter und hält somit die Vorgaben des Bebauungsplanes ein. Die laut Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl von 0,60 war im ersten Antrag mit 0,68 um 0,08 überschritten. Die GFZ beträgt nun laut Berechnungen des Planers 0,5995 und hält die Vorgabe des Bebauungsplanes somit gerade noch so ein. Der Bau- und Planungsausschuss hatte im April signalisiert, eine Befreiung in diesen Punkten nicht zu erteilen. Daher ist die jetzige Einhaltung des Bebauungsplanes in diesen beiden Punkten positiv zu sehen.

Erschließung:

Zum ursprünglichen Bauantrag wurde keine Entwässerungseingabe eingereicht, das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, weil die gesicherte Erschließung nicht bestätigt werden konnte.

Beim jetzigen Antrag wurde sofort ein Entwässerungsplan mit eingereicht. Das technische Marktbaumamt konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage die eingereichte Entwässerungsplanung noch nicht prüfen, dies wurde aber eine Prüfung bis zur Sitzung zugesagt.

Sollte sich herausstellen, dass die Entwässerung nicht gesichert ist, könnte das gemeindliche Einvernehmen aus diesem Grund nicht erteilt werden.

Anmerkung bezüglich der Erschließung vom 19.06.2023: Der vorgelegte Entwässerungsplan wurde mittlerweile durch das technische Bauamt bestätigt. Die Erschließung ist in diesem Punkt somit gesichert.

KFZ-Stellplätze:

Die Wohngrößen reduzieren sich von ursprünglich 122,25 m² und 128,75 m² auf nun 119,90 m² und 107,33 m². Gemäß der Stellplatzsatzung sind aber nach wie vor 4 KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind nach Anzahl und Lage im Vergleich zur letzten Planung unverändert. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht. Die Zufahrtsbreite ist ortsüblich und angemessen. Auch der gefangene Stellplatz in der Garage kann akzeptiert werden, da er der gleichen Wohneinheit wie der vorgelagerte Stellplatz zugeordnet werden kann.

Fahrradstellplätze:

Wie in der letzten Planung sind 4 Fahrradstellplätze auszuweisen, welche der Planer im Eingabeplan in ausreichender Größe auch macht. Der Fahrradstellplatznachweis ist damit erbracht.

Abstandsflächen:

Wie im ersten Antrag wurde auch nun wieder vom südlichen Nachbarn eine Abstandsflächenübernahmeerklärung unterzeichnet. Aufgrund der geänderten Wand- und Firsthöhen ergibt sich nun eine Fläche von max. 0,55 Meter Tiefe und einer Breite von max. 2,25 Meter, welche vom Nachbar übernommen werden muss (vorher: 1,25 Meter / 4,99 Meter). Des Weiteren können die Abstandsflächen auf eigenem Grund bzw. bis zur Straßenmitte vollständig eingebracht 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 sein Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 BauGB nicht und erteilt keine Befreiungen von § 5 Abs. 3 (Traufhöhe) und von § 6 Abs. 2 (Länge Garage und Nebengebäude) des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ - 1. Änderung.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan Mai/Juni 2023
- Befreiungsanträge Mai/Juni 2023
- Beschlussbuchauszug Vorl.-Nr. 2023/5349 vom 17.04.2023
- Eingabeplan alt März 2023

**TOP 8 Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zu-
geleitet wurden**
Vorlage: 2023/5424

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 01.05.2023 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau einer Lager- und Produktionshalle, Otto-Hahn-Bogen 7

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

1. Neubau Windfang und Anbau Erdgeschoss, Tratteilstraße 43

TOP 9 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

TOP 9.1 Antwort zu Anfrage 2 durch MGR Lutz bzgl. Umsetzung der verkehrsrechtlichen Änderungen in der Amberieustraße
Vorlage: 2023/5412-01

Sachverhalt:

Zur Umsetzung der verkehrsrechtlichen Änderungen in der Amberieustraße sowie in der Schulstraße kann seitens der Straßenverkehrsbehörde bestätigt werden, dass sobald alle Verkehrs- und Zusatzzeichen eingetroffen sind, diese gegen die bisherige Beschilderung ausgetauscht bzw. in der Schulstraße aufgestellt werden.

Bzgl. der Schulstraße hat man bis zur Umsetzung mobile Haltverbote aufgestellt, damit diese Maßnahme direkt greift.

Ein realistisches Zeitfenster bis zur vollständigen Umsetzung ist Ende Juni 2023.

TOP 10 Bekanntgaben

Sachverhalt:

- keine Bekanntgaben

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Anfrage 1 durch MGR Listl: Asphaltierungsarbeiten im Zuge des Glasfaserausbaus in Mering Vorlage: 2023/5457

Sachverhalt:

MGR Listl teilt mit, dass im Zuge des Glasfaserausbaus in einigen Straßen in Mering St. Afra auch lange Zeit nach Verlegung der Glasfaserleitungen Teile der Straßen bislang nicht wieder asphaltiert wurden. Er erkundigt sich, wann dies geschehen wird. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass dies der Gemeinde im Einzelfall nicht bekannt ist, da die Gemeinde nicht der Bauherr der Maßnahme ist. Das technische Marktbaumamt steht aber in regelmäßigen Kontakt mit der ausführenden Firma und dem Bauherr. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert diesbezüglich eine Rücksprache und Rückmeldung zu.

TOP 11.2 Anfrage 2 durch MGR Bachmeir: PV-Anlage auf dem neuen Sportheim Vorlage: 2023/5458

Sachverhalt:

MGR Bachmeir erkundigt sich, ob die PV-Anlage auf dem neuen Sportheim des SV Mering über ein Ingenieurbüro ausgeschrieben wurde. **Erster Bürgermeister Mayer** und **MGR Resch** bejahen dies und erläutern daraufhin die Modalitäten.

TOP 11.3 Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Aufstellung eines Abfalleimers beim "Steinernen Mehlsack" in der Unterberger Straße Vorlage: 2023/5413-01

Sachverhalt:

In der Sitzung am 15.05.2023 wurde von **MGR Ludwig** angeregt, an der Bank beim „Steinernen Mehlsack“ zur Probe einen Mülleimer aufzustellen. Dieser wurde inzwischen durch den Bauhof aufgestellt.

MGR Ludwig erkundigt sich nun, wie dieser angenommen wird. **Bauhofleiter Hirner** teilt mit, dass dieser bereits von Randalierern angezündet wurde.

Sachverhalt:

MGR Kuhnert erkundigt sich, warum beim Kindergarten „Am Sommerkeller“ das bestehende Blechdach gegen ein Glasdach ausgetauscht wurde. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass dies bereits in einer früheren Sitzung des Bau- und Planungsausschusses so mitgeteilt wurde.