



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 07.09.2020

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:35 Uhr

Ort, Raum: Mehrzweckhalle

Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Braatz, Silvia

Vertretung für: Herrn Erich Lutz

Brunner, Karl-Heinz

Heigl, Stefan

Hummel, Stefan

Kratzer, Stefan

Kuhnert, Paul

Listl, Tobias

Ludwig, Peter

Resch, Georg

Schamberger, Martina

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Anwesend ab 19:15

Mihatsch, Sandra

Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva

Friedberger Allgemeine

Abwesende:**Mitglieder**

Lutz, Erich

Abwesend

Verwaltungsmitarbeiter

Nerlich, Stefan

Abwesend

Neumeir, Armin

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 14.07.2020
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports in offener Bauweise mit Gründach und Errichtung eines Geräteschuppens, Pfeilschifterstraße 22
Vorlage: 2020/3583-01
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Austausch des vorhandenen Zaunes, Afrastraße 34
Vorlage: 2020/3701
5. Antrag auf isolierte Befreiung: Anbau einer Terrassenüberdachung an der Westseite von einem bestehenden Einfamilienhaus mit Rückbau Balkon im 1. Obergeschoss, Sonnenblumenring 23
Vorlage: 2020/3720
6. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung, Am Oberfeld 46
Vorlage: 2020/3728
7. Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung an ein im Bau befindliches Reihenhaus mit Errichtung eines Carport, Am Oberfeld 46
Vorlage: 2020/3726
8. Bauantrag: Verglasung aus Glasschiebeelementen des überdachten Bereichs der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 19 im Dachgeschoss (Mehrfamilienhaus 2), Sportanger 25
Vorlage: 2020/3716
9. Bauantrag - Nutzungsänderung: Errichtung einer Hackschnitzelheizung, Baierberg 10
Vorlage: 2020/3700
10. 4 Bauanträge - Nutzungsänderung der 4 Wohngebäude mit je 4 Wohneinheiten für die Unterbringung von Asylbewerbern in 4 Wohngebäude mit je 4 Wohneinheiten, Hartwaldstraße 2, 4a, 4b und 4c
Vorlage: 2016/1255-01
11. Bauantrag: Anbringung einer Außenwerbung, Marktplatz 8
Vorlage: 2020/3725
12. Bauantrag: Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienhauses mit Geschäft, Augsburger Straße 2, sowie Erstellung von 3 Stellplätzen nahe Jägerberg
Vorlage: 2019/3217-03
13. Bauantrag: Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Neugestaltung und Ausbau des Dachgeschosses, Hermann-Löns-Straße 3
Vorlage: 2020/3721

14. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH Ost) mit einer Doppelgarage, Friedrich-Ebert-Straße (32)
Vorlage: 2020/3723
15. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte (DHH West) mit einer Doppelgarage, Adolf-Kolping-Straße (56)
Vorlage: 2020/3729
16. Nutzungsänderung - Kindergarten St. Margaritha
Vorlage: 2020/3639
17. Bauantrag - Nutzungsänderung von Räumlichkeiten im Kindergarten St. Margaritha, Amberieustraße 4
Vorlage: 2020/3736
18. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2020/3718
19. Sanierung des Schlauchturmes der "Freiwilligen Feuerwehr Mering"
Vorlage: 2020/3724
20. Brunnen am Marktplatz
Vorlage: 2020/3717
21. Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfragen aus der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
Vorlage: 2020/3714
22. Bekanntgaben
23. Anfragen
- 23.1. Anfrage 1 durch MGR Resch: Beidseitiges Bedrucken des Papiers in den Sitzungs-
ladungen
Vorlage: 2020/3678-01
- 23.2. Anfrage 2 durch MGR Kuhnert: alte Basketballkörbe
Vorlage: 2020/3764
- 23.3. Anfrage 3 durch MGR Kratzer: Stellplätze des Bauvorhabens Neubau Getränkemarkt
in der Wallbergstraße 14
Vorlage: 2020/3337-01

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 4. 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 form- und fristgerecht erhalten.

Der Sitzung ist ein nichtöffentlicher Ortstermin zu TOP NÖ 1 von 19:00 - 19:15 Uhr in der Lessingstraße / beim Nordeingang neuer Friedhof vorangegangen.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 14.07.2020

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 3. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.07.2020.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 14.07.2020 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports in offener Bauweise mit Gründach und Errichtung eines Geräteschuppens, Pfeilschifterstraße 22
Vorlage: 2020/3583-01

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zur Errichtung eines begrünten Carports mit angebauten Geräteschuppen wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.07.2020 beraten. Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben wurde einstimmig nicht erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Im Gremium herrschte jedoch Einigkeit, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Garage und der Geräteraum soweit nach Süden zurückversetzt wird, dass dadurch keine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr entsteht und der Stauraum von 5 Metern vor der Garage eingehalten wird. Der Bauantrag wurde daraufhin von der Bauherrin am 20.07.2020 schriftlich zurückgenommen. Die Bauherrin hat nun die Planung abgeändert und möchte über einen am 13.08.2020 eingereichten Antrag auf isolierte Befreiung geklärt wissen, ob die geänderte Planung die Zustimmung des Gremiums findet.

In folgenden Punkten wurde Planung geändert:

- Der gesamte Baukörper (Carport und Schuppen) wird um 30 cm nach Süden versetzt, um den vorgeschriebenen Stauraum für Carports zu erreichen. Damit entfällt der Antrag auf Stauraumverkürzung (Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV))
- Offene Bauausführung des Carports auf insgesamt sechs tragenden Holzpfählen ohne Verbindung zum Wohnhaus.
- Östliche Carportwand nördlich des Schuppens entfällt, so dass die Sicht in den Kreuzungsbereich verbessert wird. Damit sind nur die Südseite und die halbe Ostseite des Carports geschlossen.
- Erhöhung des gesamten Baukörpers (Carport und Schuppen) bei gleicher Dachneigung um etwa 20-30 cm, um zu erreichen, dass der südliche Dachüberstand oberhalb des Wohnzimmerfensters endet.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

* keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isolierte Befreiung.

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Nachbarunterschriften wurden für den Antrag nicht erneut vorgelegt. Im ursprünglichen Bauantrag wurden die Unterschriften vollständig erbracht, somit ist davon auszugehen, dass die Nachbarn keine Einwände gegen das Bauwerk haben.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“. Auf die rechtlich-fachliche Würdigung der Sitzungsvorlage vom 14.07.2020 wird verwiesen. Entgegen des zuerst eingereichten Bauantrages ist nun ein funktionell eigenständiger Carport/Geräteraum ohne bauliche Verbindung zum Wohnhaus geplant. Da das Bauwerk auch weniger als 75 m³ Raumvolumen hat, ist das Vorhaben nicht mehr als bauantragspflichtig einzustufen, es ist aber ein Antrag auf isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig, da dieser nicht eingehalten werden kann.

Die Befreiungen von Nr. 7 Abs. 1 (Nebengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig) und von Nr. 7 Abs. 3 der Satzung (Bauort von Carports außerhalb der überbaubaren Flächen) sind nämlich nach wie vor notwendig, da sich die Lage auf dem Grundstück nur geringfügig ändert. Eine Begründung der Bauherrin ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die Befreiung von dieser Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich eine nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange oder nachbarrechtlicher Belange ist nicht gegeben. Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Wie dort erwähnt, entfällt die östliche Wand des Carports bzw. ist aufgrund des Carports zumindest im vorderen Bereich offen. In der ursprünglichen Planung war nur die Nordseite geöffnet, somit wurde der Carport rechtlich als Garage eingestuft, bei Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 5 Metern notwendig. Da dieser nicht eingehalten war, wäre eine Abweichung von der Stellplatz notwendig gewesen. Durch das nun offenere Erscheinungsbild kann man aus Sicht der Verwaltung nun die Auffassung vertreten, dass es sich jetzt auch tatsächlich um einen Carport handelt. Ein Carport benötigt nach § 2 Abs. 1 GaStV nur einen Stauraum von 3 Metern. Durch das Zurückversetzen erhöht sich der Mindestabstand zur Straße am ungünstigsten Punkt (östlich) von 2,70 Meter auf 3,0 Meter. Somit entfällt der Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Stauraumverkürzung) bzw. der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung.

Zu der ursprünglichen wurden seitens der beteiligten Straßenverkehrsbehörde Bedenken vorgebracht. Von der Straßenverkehrsbehörde wurde am 24.08.2020 eine aktualisierte Stellungnahme vorgelegt. Diese neuerliche Stellungnahme ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Die Bauherrin bittet darum, dass sich die Marktgemeinderäte nach Möglichkeit selbst vor Ort die Situation ansehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und erteilt Befreiungen von den Nummern Nr. 7 Abs. 1 (Nebengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig) und Nr. 7 Abs. 3 (Bauort von Carports außerhalb der überbaubaren Flächen) des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Antrag auf Befreiung
- Beschlussbuchauszug 14.07.2020
- Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde 24.08.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück straßenseitig und an der Grenze zum Nachbargrundstück eine Einfriedung / Sichtschutz errichten. Die Einfriedung soll 1,8 Meter hoch werden. Die Pfosten sollen aus Stahl oder Marmor erstellt werden. Der Zaun selbst soll in Form von Gabionen mit Holz, MDF oder Glasunterbrechungen errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	16.07.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.10.2020

* Antrag auf isolierte Befreiung, daher keine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 Abs. 2 BauGB.

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gesehen sind zwei Nachbargrundstücke vorhanden. Der direkte Nachbar des Reiheneckhauses hat die Unterschrift erteilt. Bei dem zweiten Grundstück handelt es sich um die private Zufahrt der Reihenhausezeile. Da hier alle Eigentümer der Reihenhäuser gemeinsam Eigentümer der Zufahrt sind, wurde auf die Einholung der Unterschriften verzichtet. Sie erhalten im Falle einer Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses zum Vorhaben eine Ausfertigung des Bescheides durch die Verwaltung.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die geplante Einfriedung liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 a „Wohngebiet südlich von St. Afra“. In Teil C (textliche Festsetzungen) Nr. 9.1 der Satzung des Bebauungsplanes sind Regelungen zu Einfriedungen getroffen: „Die Einfriedungen sind straßenseitig als senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von 1,20 Meter auszubilden. An den Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune in den Farben grau oder grün in der gleichen Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollen...“. Die geplante Höhe von 1,80 Meter liegt zwar noch baurechtlich im verfahrensfreien Bereich (unter 2,0 Meter; vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe A BayBO), überschreitet aber die laut Bebauungsplan zulässige Höhe um 0,60 Meter.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Antragsteller begründet den Antrag mit folgenden Punkt:

- Sichtschutz

Aufgrund des Haltepunktes und der in der Nähe befindlichen Bushaltestelle kommt es zu einem hohen Aufkommen an Fußgängern in diesem Bereich. Der bestehende Zaun ist defekt und kann aufgrund seiner geringen Höhe von 1,10 m nicht als Sichtschutz dienen. Die bisher als Sichtschutz dienende Bepflanzung ist zu groß und bereits ausgetrocknet und soll daher entfernt werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, da die aktuelle Bepflanzung deutlich höher ist, als die neu geplante Zaunanlage.

Durch die Befreiung von dieser Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich eine nachbarschützende Vorschrift. Der betroffene Nachbar hat dem Antrag durch Erteilung der Nachbarunterschrift zugestimmt. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben, die Höhe von 1,80 Meter erscheint verträglich. Im Plangebiet wurden bereits mehrfach isolierte Befreiungen hinsichtlich Einfriedungen ausgesprochen, die umfangreichste für eine Einfriedung auf dem Grundstück Altvaterring 18 in einer Höhe von 2,00 Meter.

Zur Prüfung der verkehrsrechtlichen Belange wurde die örtliche Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert, die entsprechende Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung Teil C Nr. 9.1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Wohngebiet südlich von St. Afra“ zur Errichtung einer Einfriedung / Sichtschutz mit einer Höhe von 1,80 Meter wie dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Lageplan
- Prospekte und Bilder
- Stellungnahme örtliche Verkehrsbehörde vom 24.08.2020

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung: Anbau einer Terrassenüberdachung an der Westseite von einem bestehenden Einfamilienhaus mit Rückbau Balkon im 1. Obergeschoss, Sonnenblumenring 23
Vorlage: 2020/3720

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte seinen bestehenden Balkon im 1. OG zurückbauen (an den bodentiefen Fenstern im 1. OG wird eine Absturzsicherung angebracht) und eine Terrassenüberdachung auf der Westseite seines Einfamilienhauses im Sonnenblumenring 23 errichten. Die Maße der überdachten Fläche sind 9,53 x 3,00 Meter (28,59 m²). Die Fläche der Terrasse wird mit 22,50 m² angegeben. Als Material wird Aluminium - pulverbeschichtet, lichtgrau mit einem Glasdach angegeben. Die Höhe beträgt 1,95 Meter bzw. 2,53 Meter (Dachneigung 11,8°).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	14.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	(keine Fiktionsfrist, da kein Bauantrag)
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Süden an den Sonnenblumenring (öffentliche Verkehrsfläche) und im Westen an ein Grundstück des Marktes Mering (öffentliche Grünfläche). Es sind daher nur zwei baurechtliche Nachbargrundstücke im Norden und Osten vorhanden. Von den östlichen Nachbarn liegen die Unterschriften vor, vom Eigentümer der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche liegt keine Unterschrift vor. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht, der nicht beteiligte Nachbar erhält eine Ausfertigung des rechtsmittelfähigen Bescheides.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld - II. BA“. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze auf dem Grundstück und hält somit den Bebauungsplan nicht ein. Im nördlichen und mittleren Bereich der Terrassenüberdachung beträgt die Überschreitung ca. 1,25 Meter, im südlichen Bereich der Terrassenüberdachung verschwenkt die Baugrenze, dort kommt es daher zu einer maximalen Überschreitung von ca. 4,75 Meter (siehe beigefügten Plan).

Es handelt sich um eine baurechtlich verfahrensfreie Terrassenüberdachung (Fläche unter 30 m², Tiefe nicht größer wie 3,00 Meter, vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) BayBO), somit ist das Vorhaben nicht bauantragspflichtig und macht die Erteilung einer isolierten Befreiung möglich. Eine nähere Begründung zur beantragten Befreiung wird seitens des Antragstellers nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan sieht zudem unter Punkt 5 der Bebauungsplansatzung (Gestaltung baulicher Anlagen), Unterpunkt 5.3 (Dächer) vor, dass Haupt- und Nebengebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 52° auszuführen sind. Da diese Festsetzung nicht eingehalten werden kann, ist hiervon ebenfalls eine Befreiung zu erteilen.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch die Befreiungen von diesen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich nachbarschützende Vorschriften. Es entstehen durch die Einfriedung keine negativen Auswirkungen auf einen Nachbarn, da die Einfriedung ausschließlich gegenüber einer öffentlichen Grünfläche und nicht gegenüber eines privaten Nachbargrundstückes errichtet wird.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan wollte der Markt Mering eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewirken und eine zu massive Bebauung verhindern. Da es sich hier nur um eine erdgeschossige Terrassenüberdachung und beispielsweise nicht um einen massiven Anbau handelt, ist eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld - II. BA“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer verfahrensfreien Terrassenüberdachung und bezüglich der Nichteinhaltung von Punkt 5.3 (Dachform/Dachneigung).

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Baugrenze (Darstellung Vorhaben)

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte im Baugebiet Oberfeld I eine höhere Einfriedung, als es der Bebauungsplan vorsieht, errichten. Auf die bestehende Stützmauer (L-Winkel-Steine) mit einer Höhe von 0,50 Meter soll ein 1,50 Meter hoher Stabmattenzaun errichtet werden. Es ergibt sich gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche somit eine Gesamthöhe von 2,00 Meter über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante. Der Antragsteller möchte einen Zaun in dieser Höhe als Sicherung errichten, damit sein Hund den Zaun nicht überspringen kann. Der Stabmattenzaun soll in der gleichen Ausführung errichtet werden, wie er bereits mehrfach im Baugebiet vorhanden ist (siehe Beispielfoto Bgm.-Sedlmeir-Straße 8).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	24.07.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da Antrag auf isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Die nördlich angrenzenden Nachbarn, welche mit einem zweiten Grundstück (Garagengrundstück) am Baugrundstück anliegen, haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Der südliche Nachbar hat dem Vorhaben ebenfalls zugestimmt. Am Osten grenzt das Baugrundstück an einen Privatweg im Gemeinschaftseigentum an. Von der Einholung der Vielzahl der Unterschrift der Teileigentümer wurde verzichtet. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht. Nicht beteiligte Nachbarn erhalten eine Ausfertigung des rechtsmittelfähigen Bescheides.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 29.11.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Gemäß § 15 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Meter Höhe über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Diese zulässige Höhe wird durch die beantragte Einfriedung um 0,80 Meter überstiegen (0,5 Meter Stützmauer + 1,5 Meter Stabmattenzaun).

Mit einer Höhe von 2,00 Meter ist die Einfriedung gerade noch so nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO verfahrensfrei. Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Markt Mering wollte durch diese Festsetzung gemäß Begründung erreichen, dass die einzelnen Bauflächen gegenüber dem Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante werden andererseits aber zu massive Abschottungen der privaten Wohngrundstücke ausgeschlossen. Zudem sollte die Entstehung von verkehrsrechtlich gefährlichen und unübersichtlichen Kreuzungs- und Kurvenbereiche dadurch vermieden werden.

Durch die Befreiung von dieser Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet nicht grundsätzlich eine nachbarschützende Vorschrift. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf einen Nachbarn, da die Einfriedung ausschließlich gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche und nicht gegenüber eines privaten Nachbargrundstückes errichtet wird. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange bzw. eine starke Abschottung ist nicht gegeben, da kein massives Bauwerk (Mauer, Gabionenwand oder ähnliches) sondern ein offener Stabmattenzaun errichtet werden soll.

Eine Beeinträchtigung verkehrsrechtlicher Belange ist ebenfalls nicht gegeben, da sich der Bauort der Einfriedung nicht in einem Kurven- oder Kreuzungsbereich befindet.

Mit Beschluss vom 01.04.2019 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ bereits eine isolierte Befreiung seitens des damaligen Bau- und Umweltausschusses zur Errichtung einer Einfriedung (Gabionenwand) mit einer Höhe von 1,80 Meter erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Im Rahmen einer Gleichbehandlung wäre eine Befreiung mit zumindest dieser Höhe zu erteilen.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht und erteilt keine Befreiung von § 15 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ hinsichtlich der Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 Meter (1,5 Meter Stabmattenzaun auf 0,5 Meter hoher Stützmauer).

Der Bau- und Planungsausschuss stellt allerdings eine Befreiung für eine Einfriedung in Höhe von insgesamt 1,80 Meter (1,3 Meter hoher Stabmattenzaun auf 0,5 Meter hoher Stützmauer) in Aussicht.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Lageplan
- Ansicht West mit Darstellung Zaun
- Beschlussbuchauszug Antrag isolierte Befreiung Errichtung einer Einfriedung , Sportanger 46

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte auf seinem Grundstück einen Flachdach-Carport mit 36,42 m² an der Südseite des Gebäudes, Länge 9 Meter, errichten. Der Bauherr möchte zudem auf der Ostseite eine Glasüberdachung anbringen. Die Glasüberdachung erstreckt sich über die komplette Länge der östlichen Grundstücksgrenze (10,84 Meter) bis zum derzeit noch im Bau befindlichen Reihenhaus (Tiefe 2,71 Meter) bzw. bis zum Carport (Tiefe 4,88 Meter). Insgesamt soll eine Fläche von 36,77 m² überdacht werden. Die Überdachung ist mit einer Dachneigung von 5° bzw. 8,95° geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	24.07.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	24.09.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Die nördliche angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben schriftlich zugestimmt, diesen Nachbarn gehört auch das südlich angrenzende Garagengrundstück, für dieses haben die Nachbarn hinsichtlich des Bauvorhabens eine Abstandsflächenübernahme unterschrieben. Für die östliche Zuwegung (Gemeinschaftsfläche, keine öffentliche Verkehrsfläche) hat noch der Bauträger des Gebietes dem Antrag und der Einbringung der Abstandsflächen auf diesem Grundstück zugestimmt. Die künftigen Eigentümer des südlich angrenzenden Reihenhauses wurden nicht beteiligt. Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Das Vorhaben hält in den folgenden Punkten den Bebauungsplan nicht ein:

- **Baugrenze (gem. Planzeichnung):**

Die Baugrenze verläuft parallel der östlichen Gebäudefront. Die Überdachung ist fix mit dem Hauptgebäude verbunden, es ist auch keine eigenständige Nutzung möglich. Daher sind die Baugrenzen gemäß Bebauungsplan einzuhalten. Im Bereich vor dem Wohngebäude liegt die Glasüberdachung komplett außerhalb der Baugrenze, im Bereich vor dem Carport liegt die Glasüberdachung ca. zur Hälfte außerhalb der Baugrenze (siehe beigefügten Plan). Insgesamt liegt eine Baugrenzenüberschreitung von 2,77 Meter, also keine geringfügige Überschreitung vor.

- **Überschreitung Grundflächenzahl I**

Seitens des Antragstellers/Planer wurde eine nicht nachvollziehbare GRZ Berechnung vorgelegt. Der Bebauungsplan sieht für den teilräumlichen Geltungsbereich „WA 5“ eine GRZ von 0,35 vor. Bei einer Grundstücksgröße von 248 m² bedeutet dies konkret, dass mit der Hauptnutzung 86,8 m² überbaut werden dürfen. Seitens der Verwaltung wurde folgende GRZ I errechnet:

- Hauptgebäude 71,11 m²
- Terrasse 12,69 m² (Somit ist die GRZ I bereits durch die Bestandssituation nahezu ausgereizt)
- Geplante Glasüberdachung 36,77 m²

Somit ergibt sich eine überbaute Grundfläche (I) von 120,57 m², was eine Überschreitung von 33,77 m² bedeutet. Daraus errechnet sich eine GRZ I von 0,4861, was eine massive Überschreitung der zulässigen GRZ I von 0,1361 bedeutet.

- **Überschreitung Grundflächenzahl II**

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung von 0,9 der Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl II möglich. Dies stellt eine großzügige Regelung im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen dar. Daraus ergibt sich eine zulässige GRZ II von 0,665. Bei einer Grundstücksgröße von 248 m² bedeutet dies konkret, dass 164,92 m² des Grundstückes durch die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Carport und befestigten Flächen überbaut werden dürfen. Seitens der Verwaltung wurde folgende GRZ II ermittelt:

- Grundflächen Hauptnutzungen (Haus, Terrasse, Überdachung) 120,57 m²
- Gerätehaus 9,11 m²
- Carport 36,42 m²
- Zuwegungen/ befestigte Flächen im Garten 12,06 m²

Es ergibt sich also insgesamt eine befestigte Grundfläche von 178,16 m², was eine Überschreitung von 13,24 m² bedeutet. Daraus errechnet sich eine GRZ II von 0,718, was eine Überschreitung der zulässigen GRZ II von 0,053 bedeutet.

Befreiungen vom Bebauungsplan können gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt sind und städtebauliche Belange nicht negativ berührt sind. Die Überschreitungen (Baugrenze, GRZ) werden nicht als geringfügig eingestuft, daher sind die Grundzüge der Planung berührt. Außerdem würde hier ein Präzedenzfall geschaffen, der im Falle von weiteren Anträgen zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Quartiers führen könnte.

Darüber hinaus sind auch gemäß Bebauungsplan die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Das Bauvorhaben hält diese nicht ein (siehe Abstandsflächenplan). Die Eigentümer des südlich angrenzenden Garagengrundstückes haben für den Bereich vor der Garage eine Abstandsflächenübernahme unterzeichnet. Die Abstandsflächen erstrecken sich zudem nach Osten über die Straßenmitte der Privatstraße. Der Bauträger hat hierzu schriftlich zugestimmt. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird daher verwiesen, ob einer Abweichung oder Abstandsflächenübernahme zugestimmt wird, entscheidet allerdings ausschließlich Landratsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
 Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
 Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 36 BauGB nicht und erteilt keine Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 64 „Oberfeld I“ bezüglich den Überschreitungen der Baugrenze, der zulässigen GRZ I und der zulässigen GRZ II, da das Gremium durch die massiven Überschreitungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes verletzt sieht.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird bezüglich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**TOP 8 Bauantrag: Verglasung aus Glasschiebeelementen des überdachten Bereichs der bestehenden Dachterrasse der Wohnung 19 im Dachgeschoss (Mehrfamilienhaus 2), Sportanger 25
Vorlage: 2020/3716**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten die Öffnung der überdachten, zurückversetzten Dachterrasse ihrer Wohnung im Mehrfamilienhaus Sportanger 25 mit Glasschiebeelementen verglasen lassen. Im baurechtlichen Sinne entsteht durch die Maßnahme eine Wohnraumerweiterung, da die Fläche nun mit in die Geschossflächenberechnung hinzuzuziehen ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Die Antragsteller besitzen laut eigener Aussage eine schriftliche Freigabe der Bauträgerfirma. Eine Freigabe der Eigentümergemeinschaft wird ebenfalls laut eigener Aussage nicht benötigt, da dies so im Kaufvertrag geregelt wurde. Daher liegen die Unterschriften der Wohnungsteileigentümer der 3 Mehrfamilienhäuser nicht vor. Die Unterschriften der künftigen Eigentümer aller baurechtlichen Nachbargrundstücke (3 Grundstücke) liegen vollständig vor, die Nachbarunterschriften sind somit erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Wie erwähnt, ist die Maßnahme baurechtlich als Wohnraumerweiterung zu sehen, was wiederum ein Baugenehmigungsverfahren notwendig macht. Die gesamte Dachgeschossfläche vergrößert sich laut Planung um 29,66 m² (261,00 m² zu 290,66 m²).

Der Bebauungsplan sieht für den teilräumlichen Geltungsbereich „WA 6“ eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Hier ergibt sich die Problematik, dass die GFZ durch das Gebäude im jetzigen Zustand bereits vollständig ausgereizt ist (0,80). Durch die Maßnahme ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der GFZ von 0,01 (GFZ gesamt 0,81). Im Bauantrag wird eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Der Antrag mit der entsprechenden Begründung ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Überschreitung (0,01) als geringfügig anzusehen und ist damit nicht als Grundzug der Planung zu bewerten ist. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, der Charakter des Wohngebietes wird durch die Maßnahme nicht verändert. Auch nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt bislang 108,10 m². Hier wurde die Fläche der Dachterrasse wie üblich bereits mit 25 % auf die Wohnfläche mitangerechnet. Nach der Maßnahme beträgt bei 100%iger Anrechnung der Fläche die Wohnfläche insgesamt 127,93 m². Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind bei Wohnungen zwischen 80 und 150 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit erhöht sich der Stellplatzbedarf durch die Maßnahme nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag und erteilt eine Befreiung bezüglich der geringfügigen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 (Teilbereich WA 6) um 0,01.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Antrag auf Befreiung
- Eingabeplan
- Fotos Dachterrasse

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beabsichtigt in einem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude eine Hackschnitzelheizung zu errichten (Nutzungsänderung).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.07.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.09.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren fünf baurechtliche Nachbargrundstücke. Von vier Nachbarn wurde die Unterschrift erteilt. Eine Nachbarunterschrift fehlt. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, aber außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher ist das Vorhaben nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zu bewerten. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein und die Erschließung ist gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da sich die Errichtung der Hackschnitzelheizung gemäß § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Eingabeplan mit Lageplan

TOP 10 4 Bauanträge - Nutzungsänderung der 4 Wohngebäude mit je 4 Wohneinheiten für die Unterbringung von Asylbewerbern in 4 Wohngebäude mit je 4 Wohneinheiten, Hartwaldstraße 2, 4a, 4b und 4c
Vorlage: 2016/1255-01

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bei den vorliegenden vier Nutzungsänderungen handelt es sich rechtlich gesehen um vier einzelne Bauvorhaben. Da es sich aber um 4 genau gleiche Gebäude handelt, werden diese vier Bauanträgen aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung mit dieser Beschlussvorlag zusammen in einem TOP behandelt.

Bauliche Änderungen werden nicht beantragt, die Umnutzung von Asylbewerberunterkünfte der bestehenden Gebäude in Wohnungen ist baugenehmigungspflichtig. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert bei 4 pro Gebäude (16 Wohneinheiten). Laut Bauherr sollen die derzeit leerstehenden Wohnungen preisgünstig an einkommensschwächere Menschen vermietet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	17.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Von den Eigentümern der fünf Nachbargrundstücke wurden keine Unterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Gebäude befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, baurechtlich beurteilen sich die Vorhaben daher nach § 34 BauGB. Die Vorhaben fügen sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung ein.

Die Wohnungen weisen alle eine Größe von jeweils ca. 42 m² auf. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering ist ein Stellplatz bei Wohnungen unter 50 m² nachzuweisen. Alle 16 notwendigen Stellplätze werden planerisch abgebildet, der Stellplatznachweis ist als erbracht anzusehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie Augsburg-München ist hier von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Daher wird auf immissionsschutzrechtliche Belange verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund dieser Thematik nicht verweigert werden, da seitens der Gemeinde nur bauplanungsrechtliche Belange zu prüfen sind bzw. da immissionsschutzrechtliche Belange ausschließlich durch die Fachabteilung im Landratsamt geprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den vier Nutzungsänderungen, da sich die Vorhaben nach § 34 BauGB einfügen. Auf immissionschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Über dem Torbogen des Wohn- und Geschäftshauses Marktplatz 8 soll ein Werbeschild in einer Höhe von 3000 mm angebracht werden. Die Maße der Werbeanlage sind 2300 mm Breite x 790 mm Höhe x 100 mm Tiefe. Die Werbeanlage ist mit einer nach vorn leuchtenden LED-Beleuchtung (keine Blendwirkung laut Antragsteller) geplant, die Dauer der Beleuchtung wird von 6:00-22:00 Uhr angegeben. Es handelt sich um Werbung an der Stätte der Leistung.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	17.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Im baurechtlichen Sinne gibt es vier Nachbargrundstücke. Unterschriften der entsprechenden Eigentümer wurden nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Werbeanlage befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Werbeanlage ist nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstaben a) bis g) BayBO verfahrensfrei (größer wie 1m²) und ist daher im Umkehrschluss bauantragspflichtig. Die Werbeanlage fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Resch stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung des TOP's und Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.10.2020. Die Verwaltung soll mit dem Antragsteller noch Gespräche hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlage führen.

Beschluss:

Abstimmung über den **Geschäftsordnungsantrag** des **MGR Resch** zur Vertagung und erneute Beratung des Tagesordnungspunktes in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.10.2020.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Darstellung Logo
- Erläuterung/Materialien
- Foto mit Darstellung der künftigen Werbeanlage mit Maße

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2020, sowie in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.06.2020 wurde das Einvernehmen zum Bauvorhaben nicht erteilt. Aufgrund der Stellplatzproblematik wurde daraufhin seitens der Bauherren in Absprache ein formloser Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Dieser wurde dann in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.07.2020 nach vorangegangenen Ortstermin behandelt. Das Gremium hat einer Variante mit drei offenen Stellplätzen am Jägerberg, welche zu dem Stellplatznachweis für das Wohn- und Geschäftshaus Augsburgener Straße 2 hinzugerechnet werden sollen, zugestimmt. Die Ablöse der 4 weiteren Stellplätze wurde in Aussicht gestellt. Die Bauherren haben daraufhin am 23.07.2020 einen Änderungsantrag eingereicht.

Es sind nun entsprechend des Beschlusses drei offene Stellplätze dargestellt. Auch von der verkehrsrechtlich problematischen Hauskante im Osten wurde soweit wie möglich abgerückt. Rampen, wie bei der ursprünglich geplanten Carportanlage sind nun nicht mehr vorgesehen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	23.07.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.09.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück in der Augsburgener Straße hat zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, das Grundstück am Jägerberg drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Für die erneuten Anträge wurden keine Nachbarunterschriften (mehr) vorgelegt. Die Unterschriften sind somit nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Hinsichtlich der fachlich rechtlichen Würdigung wird auf die Beschlussbuchauszüge vom 20.01.2020, 15.06.2020 und vom 14.07.2020 verwiesen. Da sich die Planung mit dem Beschluss vom 14.07.2020 deckt, sprechen aus Sicht der Bauverwaltung keine Gründe gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Durch den Entfall des Carport-Komplexes ist die Erstellung der Stellplätze am Jägerberg sogar baurechtlich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b) BayBO) möglich.

Zur Anrechnung der Stellplätze als Stellplatznachweis für das Objekt Augsburgener Straße 2 ist eine Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Mering i.V.m. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO zu erteilen. Die Voraussetzung (fußläufig weniger als 150 Meter) ist gegeben. Die Stellplätze sind dabei dinglich zu sichern. Die Anrechnung der Stellplätze wurde bereits im Beschluss vom 14.07.2020 bereits in Aussicht gestellt.

Insgesamt besteht ein Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen. In Absprache mit dem Landratsamt können 6 Stellplätze als Altbestand angerechnet werden. Abzüglich der 3 offenen Stellplätze am Jägerberg fehlen 4 Stellplätze zur Erbringung des Stellplatznachweises.

Mit Antrag vom 22.07.2020 beantragen die Bauherren schriftlich die Ablöse der Stellplätze gemäß § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung. Die Möglichkeit zur Ablöse dieser vier Stellplätze wurde bereits im Beschluss vom 14.07.2020 bereits in Aussicht gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Erster Bürgermeister Mayer stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung des TOP's und Behandlung des Bauvorhabens in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 17.09.2020. Der Bau- und Planungsausschuss bemängelt die Situierung der Stellplätze direkt an der Straße. Die Verwaltung wird angewiesen, mit den Bauherren kurzfristig Gespräche über eine Planänderung zu führen. Vorgabe des Gremiums ist eine Stellplatztiefe von mindestens 8,00 Meter und eine gesamte Stellplatzbreite über die Gesamtbreite des Flurstücks.

Beschluss:

Geschäftsordnungsantrag von **Ersten Bürgermeister Mayer** auf Vertagung und Behandlung in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 17.09.2020. Der Bau- und Planungsausschuss bemängelt die Situierung der Stellplätze direkt an der Straße. Die Verwaltung wird angewiesen, mit den Bauherren kurzfristig Gespräche über eine Planänderung zu führen. Vorgabe des Gremiums ist eine Stellplatztiefe von mindestens 8,00 Meter und eine gesamte Stellplatzbreite über die Gesamtbreite des Flurstücks.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichnete Lagepläne, Eingabeplan
- Antrag auf Stellplatzablöse
- Beschlussbuchauszüge

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Mehrfamilienhaus in der Hermann-Löns-Straße 3 aus den 1970er Jahren soll energetisch saniert werden. Das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss soll nun ausgebaut werden. Bislang hat das Gebäude 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, das Gebäude ist mit einem gleichschenkligen Satteldach errichtet. Die Wandhöhe beträgt 6,90 Meter, die Firsthöhe 9,80 Meter. Das Dach soll nun als asymmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 14° bzw. 45° ausgeprägt werden. Das oberste Geschoss ist im Süden wie bei einem Penthousegeschoss eingerückt. Baurechtlich hat das Gebäude nach dem Umbau nun 3 Vollgeschosse. Die Wandhöhe beträgt nun 8,47 Meter, die Firsthöhe 10,24 Meter. Die Höhe des Penthouse-Geschosses von Süden beträgt 6,58 Meter mit Attika.

Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich gemäß Unterlagen von 4 auf 5 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen liegen nach Umbau bis auf die Dachgeschosswohnung (ca. 132 m²) alle bei ca. 77 m² (gesamt Wohnfläche 442,70 m²). Laut Wohnflächenberechnung vom 18.01.1971 existieren bislang 4 Wohnungen mit alle knapp 70 m² (gesamte Wohnfläche 279,20 m²).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften der Eigentümer/Teileigentümer der fünf baurechtlichen Nachbargrundstücke wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher als Innenbereichsvorhaben i.S.d. § 34 BauGB.

Das Wohnhaus mit der Grundfläche 10,825 x 18,37 Meter mit 3 Vollgeschossen (bislang 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) und einer Gebäudehöhe von 10,24 Meter (bislang 9,80 Meter) fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung immer noch in die nähere Umgebung ein. Informativ wird die GRZ I (0,20), GRZ II (0,39) und die GFZ (0,51) (Angaben des Planers) erwähnt, diese Kennzahlen stellen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan wie hier jedoch kein Kriterium des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB dar. Es sind mehrere massivere Gebäude in der Umgebung vorhanden. Als Referenzobjekte können z.B. das gegenüberliegende Wohn- und Geschäftshaus Hermann-Löns-Straße 8 mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss mit einer Höhe von 12,60 Meter, der Wohnkomplex Hermann-Löns-Straße 2-6 mit ebenfalls 3 + D Geschossen oder das angrenzende Geschäftsgebäude Hermann-Löns-Straße 1, 1a, 1e herangezogen werden (ebenfalls 3+D, Höhe 11,75 Meter).

In den Bauanträgen ist schematisch ein Anbau an das Wohnhaus im Westen (geplantes Einfamilienhaus) und im Osten (geplantes Dreifamilienhaus) dargestellt. Diese Anbauten sind von den Bauherren erst in Zukunft geplant und nicht Gegenstand des aktuellen Bauvorhabens und damit auch nicht als Beurteilungskriterium heranzuziehen.

Bei einer künftigen Einreichung eines Bauantrages wird das jeweilige Vorhaben dann speziell rechtlich geprüft.

Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind für die 5 Wohneinheiten insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen. Im Bauantrag sind 13 Stellplätze dargestellt (4 Stellplätze Bestand, 7 neu zu errichtende Stellplätze sowie 2 Stellplätze für künftige Vorhaben). **Der Stellplatznachweis ist demnach für das aktuelle Vorhaben erbracht.** Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauherren zwei Zufahrten für die Stellplätze benötigen, die Stellplätze 8-13 werden direkt über die Ludwig-Thoma-Straße angefahren, die Stellplätze 1-7 werden alle über eine Zufahrt von der Hermann-Löns-Straße bedient. Aktuell sind bereits im Bestand breitere Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (14 Meter zur Hermann-Löns-Str., 6 Meter zur Ludwig-Thoma-Straße = 20 Meter gesamt) vorhanden. Nach der aktuellen Planung ergeben sich Zufahrten mit einer Breite von 12 Metern, selbst mit den künftig geplanten Stellplätzen bleibt die Zufahrtsbreite mit 14,5 Metern noch deutlich unterhalb der aktuellen Bestandssituation von 20 Metern Zufahrtsbreite. Demnach ist im vorliegenden Fall die Stellplatzanordnung so vertretbar, es geht kein öffentlicher Parkraum verloren und die Bestandssituation verbessert sich sogar. Die beiden ursprünglich vor dem Haupteingang situierten Stellplätze (im Plan durchgestrichen) wurden in Absprache von der Planerin nachträglich entfernt, da diese eine dritte, separate Grundstückszufahrt dargestellt hätte.

Die Bauherren überschreiten die Abstandsflächen in einem Teilbereich auf der Straßenmitte der Hermann-Löns-Straße um 70 cm. Daher wurde mit dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen) gestellt. Dieser wird mit der energetischen Sanierung/Anbringung eines Wärmeschutzes begründet. Über bauordnungsrechtliche Belange wie eine etwaige Abweichung von den Abstandsflächen entscheidet ausschließlich das Landratsamt im weiteren Verfahren. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Kratzer ist während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht anwesend.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- 3-D-Bild Gebäude (Zufahrten, Umgebungsbebauung)

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Aus dem Grundstück Adolf-Kolping-Straße 58 wurde eine Teilfläche im Süden herausgemessen und veräußert. Dieses Grundstück soll nun mit einem Doppelhaus bebaut werden, dazu wurden zwei Bauanträge (westliche und östliche DHH) eingereicht. Diese Sitzungsvorlage behandelt die östliche DHH. Im Vorfeld wurde von den ehemaligen Eigentümern über einen Antrag auf Vorbescheid geklärt, ob eine Bebauung möglich ist. Im Antrag auf Vorbescheid vom 19.06.2017 wurde allerdings noch Einfamilienhaus geplant, Rechtsgrundlage war damals allerdings noch der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Sommerkeller“ aus dem Jahr 1970, welcher inzwischen nicht mehr verbindlich ist, die der Markt Mering für das Plangebiet nun den neuen Bebauungsplan Nr. 70 „Am Sommerkeller“ aufgestellt hat. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Antrag auf Vorbescheid am 17.07.2017 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und es wurden Befreiungen von der Baugrenze und der Mindestgröße von Grundstücken mit Einzelhausbebauung erteilt (siehe beigefügten Beschlussbuchauszug). Am 27.11.2017 wurde vom Landratsamt Aichach-Friedberg ein positiver Vorbescheid erteilt.

Die östliche Doppelhaushälfte mit den Grundmaßen 6,74 x 9,99 Meter ist mit Satteldach (DN 25°), 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von 6,50 Meter und einer Firsthöhe von 8,86 Metern gemäß Bebauungsplan geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ und beurteilt sich nach dessen Vorgaben. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Sommerkeller“ ist für das aktuelle Vorhaben nicht mehr verbindlich.

Das Geländeniveau des Grundstückes fällt von Norden nach Süden stark ab. Der Bebauungsplan sieht unter § 2 Abs. 3 (Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen) vor, dass die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) maximal +/- 0,65 Meter über/unter dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf. Gemessen wird dabei im rechten Winkel von der Gebäudemitte zur Erschließungsstraße. Im vorliegenden Fall ergibt sich eine Problematik, da die östliche DHH über die Friedrich-Ebert-Straße (ermitteltes Höhenniveau des Planers 530,10 M. ü. NN.) erschlossen wird, die Erschließung/Zufahrt zur westlichen DHH jedoch über die Adolf-Kolping-Straße erfolgt (ermitteltes Höhenniveau des Planers 530,91 M. ü. NN. bzw. 530,71 M. ü. NN.). Am höchsten Punkt (Nordwestliches Grundstückseck) wurde eine Höhe von sogar 531,34 M. ü. NN. ermittelt. Die Bauherrnschaft möchte gerne beide Doppelhaushälften auf dem gleichen Höhenniveau errichten. Als Höhenniveau der OK FFB EG wurden 531,40 M. ü. NN. gewählt. Somit liegt das Niveau der OK FFB EG 1,30 Meter über dem Straßenniveau der Friedrich-Ebert-

Straße und bedarf einer Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes (Überschreitung 0,65 Meter). Die Befreiung wurde vom Planer schriftlich beantragt und begründet, das entsprechende Schreiben ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann seitens der Gemeinde erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist die geschilderte Problematik nachvollziehbar, da es sich mit einer Größe von 488 m² um ein relativ kleines Hanggrundstück mit starkem Gefälle handelt. Das Höhenniveau des FFB EG der östlichen DHH bei gleicher Firsthöhe gemäß Bebauungsplan abzusenken, scheidet aufgrund der dann enormen Wandhöhe im Erdgeschoss und erforderlichen Befreiungen von der Wand/Firsthöhe aus. Grundsätzlich ist eine Aufplanung gemäß Bebauungsplan zwar möglich, allerdings wäre denn ein relativ starker Höhenversatz zwischen den beiden DHH vorhanden. Insgesamt wäre es theoretisch zwar auch möglich, das gesamte Höhenniveau des FFB EG niedriger als die geplanten 531,40 M. ü.N.N. anzusetzen, ohne das wiederum die westliche DHH eine Höhenbefreiung benötigt. Allerdings wurde dieses Niveau bewusst so gewählt, damit das Wohnhaus bzw. die Garage West und die Technikräume geländeangepasst als Hangsicherung fungieren (Das EG liegt auf der Nordseite bereits komplett im Hang bzw. unterhalb des geplanten Geländes). Würde der FFB EG niedriger angesetzt werden, wären auf dem Grundstück wohl größere Stützmauern notwendig.

Durch die beiden Zufahrten von unterschiedlichen Straßen mit unterschiedlichen Höhenniveaus liegt hier eine spezielle, a-typische Situation vor, die eine Aufplanung gemäß Bebauungsplan erschwert. Aufgrund dieser besonderen Situation wäre hier eine Befreiung durchaus dem Standpunkt der Bauverwaltung vertretbar.

Alle weiteren Punkte des Bebauungsplanes werden eingehalten (GRZ I = 0,35, GRZ II = 0,59, GFZ 0,55), der Stellplatznachweis ist durch die Stellplätze in der geplanten Doppelgarage als erbracht anzusehen. Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird verwiesen, da der Planer direkt an der Grundstücksgrenze (wenn auch unterhalb des Geländes) einen Technikraum mit Gasanschluss und einen Hausanschlussraum situiert hat. Hier ist zumindest fragwürdig, ob diese Nutzung ohne Abstandsflächen direkt an der Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächenübernahme oder Abweichung von den Abstandsflächen möglich ist. Hierüber entscheidet ausschließlich das Landratsamt. Die maximale Grenzanbaulänge von Nebengebäude von insgesamt 15 Meter auf allen Grundstücksgrenzen (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO) ist in jedem Falle durch den Hausanschlussraum, Technikraum zusammen mit der Doppelgarage überschritten (17,43 Meter). Daher wird auf abstandsflächenrechtliche Belange verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGRin Schamberger ist während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht anwesend.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag und erteilt eine Befreiung bezüglich der Nichteinhaltung von § 2 Abs. 3 des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ (Bezugspunkt baulicher Anlagen).

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird bezüglich der Situierung der Räumlichkeiten Hausanschluss und Technikraum, sowie bezüglich der Überschreitung der max. Grenzbaulänge gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid vom 17.07.2017

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Aus dem Grundstück Adolf-Kolping-Straße 58 wurde eine Teilfläche im Süden herausgemessen und veräußert. Dieses Grundstück soll nun mit einem Doppelhaus bebaut werden, dazu wurden zwei Bauanträge (westliche und östliche DHH) eingereicht. Diese Sitzungsvorlage behandelt die westliche DHH. Im Vorfeld wurde von den ehemaligen Eigentümern über einen Antrag auf Vorbescheid geklärt, ob eine Bebauung möglich ist. Im Antrag auf Vorbescheid vom 19.06.2017 wurde allerdings noch Einfamilienhaus geplant, Rechtsgrundlage war damals allerdings noch der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Sommerkeller“ aus dem Jahr 1970, welcher inzwischen nicht mehr verbindlich ist, die der Markt Mering für das Plangebiet nun den neuen Bebauungsplan Nr. 70 „Am Sommerkeller“ aufgestellt hat. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Antrag auf Vorbescheid am 17.07.2017 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und es wurden Befreiungen von der Baugrenze und der Mindestgröße von Grundstücken mit Einzelhausbebauung erteilt (siehe beigefügten Beschlussbuchauszug). Am 27.11.2017 wurde vom Landratsamt Aichach-Friedberg ein positiver Vorbescheid erteilt.

Die westliche Doppelhaushälfte ist mit den Grundmaßen 6,74 x 9,99 Meter ist mit Satteldach (DN 25°), 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss mit einer Wandhöhe von 6,50 Meter und einer Firsthöhe von 8,86 Metern gemäß Bebauungsplan geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ und beurteilt sich nach dessen Vorgaben. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Sommerkeller“ ist für das aktuelle Vorhaben nicht mehr verbindlich.

Die Zufahrt/Erschließung der westlichen Doppelhaushälfte erfolgt über die höhergelegene Adolf-Kolping-Straße, daher sind hier die Höhenvorgaben in Bezug auf das Straßenniveau im Gegensatz zur östlichen Doppelhaushälfte eingehalten. Auch alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 70 „Am Sommerkeller“ hält das Vorhaben ein (GRZ I = 0,35, GRZ II = 0,59, GFZ 0,55).

Eine Behandlung im Genehmigungsverfahren ist allerdings gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 BayBO nicht möglich, da das Vorhaben den Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO (Stellplatzsatzung des Marktes Mering) widerspricht. Die notwendige Anzahl der Stellplätze (2) ist mit der Doppelgarage nachgewiesen, allerdings ist gemäß § 6 Abs. 2 der Stellplatzsatzung ein Stauraum zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 Meter einzuhalten.

Der Stauraum zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche der Adolf-Kolping-Straße beträgt bei der vorliegenden Planung allerdings lediglich zwischen 3,70 Meter und 4,50 Meter. Daher wurde seitens des Bauherrn/Planer eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt (anbei).

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Tatsache, dass die Garage hinten bereits am Gebäude ohne Freifläche geplant ist, ist eine andere Situierung auf dem Grundstück wohl nur schwer möglich. Die Sicht-/Ausfahrtssituation würde sich wohl durch die Abweichung nicht verschlechtern, da zum Oberlieger Ad.-Kolping-Straße 58 sowieso ein anderes Geländeniveau besteht, was auf die Errichtung einer Stützmauer bis zur nordwestlichen Grundstücksecke hinausläuft (siehe Westansicht). Eine Alternative wäre die Errichtung eines Carports, hier wäre gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) nur ein Stauraum von 3 Metern notwendig. Auch offene Stellplätze (kein Stauraum notwendig) wären zur Erfüllung des Stellplatznachweises ausreichend.

Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird verwiesen, da der Planer direkt an der Grundstücksgrenze (wenn auch unterhalb des Geländes) einen Hausanschlussraum/Technikraum situiert hat. Hier ist zumindest fragwürdig, ob diese Nutzung ohne Abstandsflächen direkt an der Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächenübernahme oder Abweichung von den Abstandsflächen möglich ist. Hierüber entscheidet ausschließlich das Landratsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGRin Schamberger ist während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht anwesend.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stellt fest, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 „Am Sommerkeller“ entspricht und bringt keine Einwände gegen das Bauvorhaben vor.

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung nach § 8 i.V.m. Art. 63 BayBO hinsichtlich der Nichteinhaltung des nach § 6 Abs. 2 notwendigen Stauraumes von 5 Metern wird erteilt.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird hinsichtlich der Situierung des Hausanschluss/Technikraumes an der Grundstücksgrenze verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid vom 17.07.2020
- Befreiungsantrag

Sachverhalt:

Derzeit werden im Kindergarten St. Margarita einige Räume anderweitig genutzt, als im Bauantrag / Brandschutzgutachten von 1992 beschrieben, folglich muss das damalig erstellte Brandschutzgutachten auf die aktuelle Nutzungssituation angepasst werden.

Die Situation vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Das bestehende Materiallager im Keller wird derzeit als Mal- und Werkraum genutzt, und der Lagerraum im Dachgeschoss als Ruhe- und Intensivraum. Um die Fluchtwegssituation auf den aktuellen Stand zu bringen, ist die Ausstiegsöffnung im Kellerraum auf das Maß 85 x 60 zu vergrößern (derzeit 85 x 40).

Im Dachgeschoss ist die Fluchtwegssituation zu verbessern, indem ein Schlüsselkasten angebracht wird (somit wird verhindert, dass der Schlüssel verloren geht). Ebenfalls ist im Bereich des Treppenhauses eine weitere T30RS- Türe einzubauen, um eine Verrauchung zu vermeiden. Der Verbindungsweg zwischen den beiden Gebäudetrakten wurde bereits an die Fluchtwegssituation angepasst. Der Vorteil dieser Maßnahme ist, dass die Betreuer mit den Kindern, in den anderen Trakt des Gebäudes und von dort über die beiden Galerien durch den Gruppenraum ins Freie gelangen. Die Strecke von wenigen Metern ist ebenfalls schon durch eine beidseitige Einzäunung gesichert.

Mit dieser Maßnahme ist nicht nur der Brandschutz, sondern auch ein Amokfall berücksichtigt worden.

Die Bauantragsänderung beinhaltet vor allem die geänderte Nutzung der Räume und die dazu aktualisierte Rettungswegssituation, bzw. die Anpassung des Brandschutzes.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: ca. 8.000,00 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Verwaltungshaushalt 2020 sind unter anderem für die Ertüchtigung des Brandschutzes unter HHSt. 4646-5000 15.000,-- € eingestellt.

MBM Lichtenstern stellt in der Sitzung eine Öffnung von 100 x 60 in Aussicht.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss genehmigt den Antrag zur Einreichung der Nutzungsänderung und beauftragt die Verwaltung die notwendig werdenden baulichen Änderungen durchführen zu lassen, sowie die dafür notwendigen Verträge abschließen zu können.

Abstimmungsergebnis:

6:7

Anlage/n:

- Plan wird in der Sitzung vorgelegt
(bei Interesse kann das aktuelle Brandschutzgutachten im Marktbauamt eingesehen werden)

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Sachverhalt wurde bereits in der Beschlussvorlage des Marktbauamtes (vorangegangener TOP) ausführlich geschildert. Hierauf wird verwiesen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.10.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Nachbarunterschriften wurden seitens des Marktbauamtes nicht eingeholt, die Nachbarunterschriften wurden somit nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da schon die Umnutzung einzelner Räumlichkeiten bauantragspflichtig ist, muss der Markt Mering noch formell über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum eingereichten Bauantrag beraten. Im Dachgeschoss werden in einem Teilbereich des Lagers zwei Intensivräume (15,45 m² und 11,88 m² Fläche) untergebracht. Im Kellergeschoss wird ein als Stuhllager/Abstellraum genehmigter Raum in einen Werkraum/Lager (51,20 m² Fläche) umgenutzt. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Vom Landratsamt wurde ein Brandschutzkonzept gefordert. Dieses wurde ausgearbeitet und wird mit dem Bauantrag vorgelegt. Die Gemeinde hat bei der Prüfung nach § 34 BauGB allerdings nur bauplanerische Belange zu prüfen. Die brandschutzrechtliche Prüfung obliegt ausschließlich dem Landratsamt.

Laut Marktbauamt sollen nicht mehr Kinder im Kindergarten untergebracht werden, da sich der Stellplatzschlüssel für Kindergärten nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (1 Stellplatz je 30 Kinder) berechnet, wird durch die Nutzungsänderung kein Stellplatzmehrbedarf ausgelöst.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: siehe vorangegangene Beschlussvorlage
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Aufgrund der Ablehnung des Beschlussvorschlages zu TOP 16 "Nutzungsänderung - Kindergarten St. Margarita" wurde dieser Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung genommen (keine Beratung und Abstimmung).

Beschluss:

-/-

Abstimmungsergebnis:

-/-

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

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 07.07.2020 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Nutzungsänderung Teilfläche Verkaufsraum in Backraum/Backvorbereitungsraum und von Backraum in Lager, Holzgartenstraße 17, St. Afra

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

1. Aufstockung einer Doppelhaushälfte, Kudlichstraße 12, St. Afra
2. Errichtung eines Wintergartens, Adalbert-Stifter-Ring 64, St. Afra

TOP 19 Sanierung des Schlauchturmes der "Freiwilligen Feuerwehr Mering"
Vorlage: 2020/3724

Sachverhalt:

Bei der Errichtung des Feuerwehrgebäudes 2002/2004 wurde beim Schlauchturm (reine Betonbauweise) kein Oberflächenschutz aufgebracht.

Um weitere Schäden an der Tragkonstruktion, bzw. die Karbonatisierung der Betonbauteile zu vermeiden, wird nun ein Oberflächenschutzsystem an den senkrecht aufgehenden Bauteilen, sowie an den auskragenden Balkonen, aufgebracht.

Im Bereich der Balkone ist zudem eine Betonsanierung erforderlich.

Hierzu wurden 3 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, von denen 2 Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Das verhältnismäßig günstigste Angebot beläuft sich auf ca. 17.000,-- €, netto.

Zusätzliche, notwendige Arbeiten (wie z.B. höherwertiges Material bei der Ausgleichsspachtelung) wurden als Eventualpositionen angeboten und sind noch hinzuzurechnen (Auftragssumme somit ca. 37.500,-- €, netto)

Da für die oben aufgeführten Arbeiten ein Gerüst zu stellen ist (im Preis enthalten), wird zeitgleich die Abdichtung des Flachdaches des Schlauchturmes mit überprüft (evtl. kleine Nachbesserungen von geschätzt 2.500,-- €, netto). Aus Sicherheitsgründen ist während der Arbeiten die auf dem Turm befindliche Antenne abzuschalten (starke Strahlung im unmittelbaren Bereich).

Die Gesamtsumme für diese Maßnahme beläuft sich somit auf ca. max. 46.400,-- €, brutto. Die Arbeiten sollen im Herbst dieses Jahres durchgeführt werden, sofern die Temperaturen dies zulassen und (bei Sanierungs- und Beschichtungsarbeiten dürfen 8 Grad Luft- und Bauteiltemperaturen) nicht unterschritten werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:**Finanzielle Auswirkungen:**

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: ca. 46.400,00 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushalt 2020 sind unter der HHSt. 1300-5000 Unterhalt baulicher Anlagen, 30.000,-- eingestellt. Die Haushaltsstelle befindet sich im Deckungsring 18.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss befürwortet die Sanierung des Schlauchturmes und beauftragt die Verwaltung alle dafür notwendigen Verträge abzuschließen.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt alle dafür erforderlichen Arbeiten vergeben zu können.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

Aufgrund eines dauerhaften Wasserverlustes am Marktplatzbrunnen wurde dieser am 15.07.2020 durch das Wasserwerk des Marktes Mering außer Betrieb genommen. Der Grund für den erhöhten Wasserverlust dürfte an der defekten und porösen Flächen- und Fugenabdichtung, an der alten und teilweise defekten Anlagentechnik (Dosieranlage), bzw. an den undichten Verbindungsleitungen liegen.

Eine Sanierung des bestehenden Brunnens ist mit sehr hohen Kosten verbunden und dürfte sich vermutlich an einem Neubau (100.000,-- bis 120.000,--€) orientieren.

Der Stand der Unterhaltskosten liegt derzeit bei 3.500,-- € (die momentanen Reparaturkosten sind in diesem Betrag noch nicht beinhaltet).

Die Unterhaltskosten im Jahr 2018 lagen bei 2.050,-- €, im Jahr 2019 summierte sich der Unterhalt bereits auf 3.350,-- €.

Zudem sind die installierten Bodenstrahler defekt, die eingespannten Glasflächen milchig und trüb, was auch durch eine erhöhte Zugabe von Regeneriersalz nicht mehr zu kompensieren ist. Die vermehrte Zugabe des Salzes bewirkt außerdem die Korrosion der Metallständer an denen die Glasscheiben eingespannt sind.

Um den Betrieb des Marktplatzbrunnens gewährleisten zu können, bedarf es derzeit eines enormen Aufwandes (Arbeitszeit, Material- und Reparaturkosten). Zur Diskussion stellt sich deshalb die Frage, inwieweit und in welchem Umfang, bzw. in welchem Zeitfenster der Marktplatzbrunnen betriebsbereit erhalten, saniert oder erneuert werden soll.

Gegeben sind derzeit folgende Möglichkeiten:

- a) Der Rückbau des Brunnens mit anschließenden Pflasterarbeiten, geschätzte Kosten ca. 10.000,-- €,
- b) Den Brunnen mit hohem Arbeitsaufwand weiter zu betreiben
- c) Errichtung eines neuen Brunnens, z.B. Fontänenfeld mit 5 Düsen/Wasserfontänen, geschätzte Kosten ca. 45.000,-- € netto, nach Rücksprache mit dem Wassermeister Hr. Gerlsbeck, (diese Variante sollte nur in Betracht gezogen werden, falls eine längerfristige Umplanung des Marktplatzes **nicht** realisiert werden kann).
- d) Den derzeitigen Brunnen komplett zu sanieren (diese Variante sollte nur zum Tragen kommen, falls der Bestand von Dauer ist, geschätzte Sanierungskosten zwischen ca. 100.000,-- bis 120.000,-- €).

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Um unnötige Mehrkosten zu vermeiden sollte eine grundlegende, eindeutige Entscheidung vom Bau- und Planungsausschuss angestrebt werden, welche Maßnahmen ergriffen werden.

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

Einmalig 2020: je nach Beschluss

Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushalt 2020 sind unter HHSt. 5800-5101 für den Unterhalt 3.000,-- € eingestellt.

MGR Brunner bittet um Rückmeldung bezüglich den in den letzten 5 Jahren exakt angefallenen Kosten auf der betroffenen Haushaltsstelle.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt den Brunnen außer Betrieb zu nehmen und die Entscheidung über das weitere Vorgehen bis zur Sitzung des Marktgemeinderates im November 2020 zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 21 Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfragen aus der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
Vorlage: 2020/3714

Sachverhalt:

Zu den Anfragen aus der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.07.2020 wird folgender Sachstand bekanntgegeben:

1. Anfrage 1 durch MGR Kratzer: Sitzordnung der Marktgemeinderäten in den Sitzungen in der Mehrzweckhalle

Die Frage wurde von Herrn Ersten Bürgermeister Mayer direkt in der Sitzung beantwortet.

2. Anfrage 2 durch MGR Kratzer: Beidseitige Bedruckung des Papiers in den Sitzungsunterlagen.

Die Frage wurde durch die Verwaltung direkt in der Sitzung beantwortet. Die beidseitige Bedruckung wurde bei dem aktuellen Sitzungsgeheft bereits berücksichtigt.

TOP 22 Bekanntgaben

keine

TOP 23 Anfragen

TOP 23.1 Anfrage 1 durch MGR Resch: Beidseitiges Bedrucken des Papiers in den Sitzungsladungen
Vorlage: 2020/3678-01

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.07.2020 wurde seitens des **MGR Kratzer** der Wunsch zum beidseitigen Bedrucken des Papiers in den Sitzungsladungen geäußert. Dies wurde von der Verwaltung für die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.09.2020 so umgesetzt. **MGR Resch** bringt den Wunsch vor, dass künftig jeder neue Tagesordnungspunkt bei beidseitiger Bedruckung auf einer neuen Seite beginnen sollte.

TOP **Anfrage 2 durch MGR Kuhnert: alte Basketballkörbe**
23.2 **Vorlage: 2020/3764**

Sachverhalt:

MGR Kuhnert erkundigt sich, ob die alten, abgebauten Basketballkörbe noch im Bauhof eingelagert und noch funktionsfähig sind. **MBM Lichtenstern** sichert eine Überprüfung und Rückmeldung diesbezüglich zu.

TOP **Anfrage 3 durch MGR Kratzer: Stellplätze des Bauvorhabens Neubau**
23.3 **Getränkemarkt in der Wallbergstraße 14**
 Vorlage: 2020/3337-01

Sachverhalt:

MGR Kratzer erkundigt sich, ob beim Bauvorhaben Neubau eines Getränkemarktes in der Wallbergstraße 14 der Bau- und Umweltausschuss eine Abweichung von der Stellplatzsatzung des Marktes Mering erteilt hat. **Herr Seyßler, Bauverwaltung** erläutert den Sachverhalt, dass das Landratsamt bei der Endabnahme festgestellt hat, dass zu wenige Stellplätze errichtet wurden. Bei dem anschließend eingereichten Tekturantrag wurden so viele Parkplätze wie errichtet dargestellt. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wurde jedoch nicht erteilt, da der Bau- und Umweltausschuss den Getränkemarkt entgegen des 1. Bauantrages bei der Tektur nicht mehr als Verbrauchermarkt (1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche), sondern nur noch als Ladengeschäft (1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche) nach der Stellplatzsatzung definiert hat. **MGR Kratzer** erkundigt sich zudem hinsichtlich der Auslegung zu § 6 Abs. 1 Satz 3 + 4 der Stellplatzsatzung (Gliederung durch Bäume und Sträucher bei Stellplatzanlagen). **Herr Seyßler, Bauverwaltung** erläutert, dass bislang nur unabhängige Stellplatzanlagen so unter diese Definition gefasst wurden und nicht mit einem Bauvorhaben verbundene Stellplatzflächen.