



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 12.10.2020
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:40 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bader-Schlickenrieder, Katharina	Vertretung für: Herrn Stefan Heigl
Brunner, Karl-Heinz	
Fleig, Michael	Vertretung für: Herrn Tobias Listl
Hummel, Stefan	
Kratzer, Stefan	
Kuhnert, Paul	
Ludwig, Peter	
Lutz, Erich	
Resch, Georg	
Schamberger, Martina	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva Friedberger Allgemeine

Abwesende:**Mitglieder**

Heigl, Stefan	Entschuldigt
Listl, Tobias	Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Nerlich, Stefan	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 07.09.2020
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Erhöhung des verzinkten Doppelstabmattenzaunes von 80 auf 180 cm, Egerländerstraße 53
Vorlage: 2020/3813
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit 2,0 Meter Höhe aus Holz bzw. teilweise aus Gabionen, Nordendstraße 4
Vorlage: 2020/3810
5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung, Am Oberfeld 46
Vorlage: 2020/3728-01
6. Bauantrag: Anbau einer Glasüberdachung an ein im Bau befindliches Reihenhaus mit Errichtung eines Carport - Änderungsplanung, Am Oberfeld 46
Vorlage: 2020/3726-01
7. Bauantrag: Anbringung einer Außenwerbung, Marktplatz 8
Vorlage: 2020/3725
8. Bauantrag: Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Garagen, Ludwigstraße 1
Vorlage: 2020/3617-01
9. Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Gärtnerstraße 2
Vorlage: 2019/3216-01
10. Bauantrag: Umbau und Sanierung des Mutterhauses der Theresienschwestern, Leonhardstraße 76
Vorlage: 2020/3814
11. Bauantrag - Nutzungsänderung zweier Lagerräume im Kellergeschoss und Dachgeschoss im Kindergarten St. Margarita, Amberieustraße 4
Vorlage: 2020/3815
12. Antrag auf Gewährung einer zweiten Grundstückszufahrt für das Grundstück Kreuzeckstraße 6
Vorlage: 2020/3817
13. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden.
Vorlage: 2020/3816

14. Brücke Bachstraße
Vorlage: 2017/1694-01

15. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

- 15.1. Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfrage 1 durch MGR Resch vom 07.09.20:
Beidseitiges Bedrucken des Papiers in den Sitzungsladungen
Vorlage: 0/3678-01-01

- 15.2. Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfrage 2 durch MGR Kuhnert vom
07.09.2020: alte Basketballkörbe
Vorlage: 2020/3820

- 15.3. Bekanntgabe zum Beschlussvollzug zur Anfrage 3 durch MGR Kratzer vom 07.09.20:
Stellplätze des Bauvorhabens Neubau Getränkemarkt, Wallbergstraße 14
Vorlage: 0/3337-01-01

16. Bekanntgaben

17. Anfragen

- 17.1. Anfrage 1 durch MGR Kratzer: Haltverbot in der Lechstraße
Vorlage: 2020/3858

- 17.2. Anfrage 2 durch MGR Kratzer: Christkindlmarkt in Mering 2020
Vorlage: 2020/3859

- 17.3. Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Fahrbahnbreite der Friedenaustraße
Vorlage: 2020/3860

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 5. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.10.2020 um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung und Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

MGR Kratzer teilt dem Gremium mit, dass er als Antragsteller von TOP 4 persönlich befangen ist und daher nicht an der Abstimmung teilnehmen möchte. Das Gremium stellt einstimmig die persönliche Befangenheit des **MGR Kratzer** fest.

Den Mitgliedern liegt zudem eine Tischvorlage zu TOP 12 vor.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 07.09.2020

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen/nichtöffentlichen Niederschrift der 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.09.2020. Die öffentliche Niederschrift haben die Mitglieder bereits mit der Einladung erhalten, darüber hinaus hatten die Mitglieder vor Ort die Möglichkeit, Einsicht in die nichtöffentliche Niederschrift zu nehmen.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift des Bau- und Planungsausschusses vom 07.09.2020 werden keine Bedenken oder Einwände geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung: Erhöhung des verzinkten Doppelstabmattenzaunes von 80 auf 180 cm, Egerländerstraße 53
Vorlage: 2020/3813

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Egerländerstraße 53 ist derzeit mit einem 80 cm hohen Stabmattenzaun eingefriedet. Die Antragsteller möchten den Doppelstabmattenzaun auf 1,80 Meter erhöhen. Die Gesamtlänge der Einfriedung an der Westgrenze (Egerländerstraße) und der Südgrenze (Breslauer Straße) beträgt insgesamt 25 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	21.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	19.11.2020

* keine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 BauGB, da Antrag auf isolierte Befreiung.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, die jeweiligen Eigentümer haben sich mit ihrer Unterschrift mit dem Vorhaben einverstanden erklärt.

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. 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 aber 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.

Die Begründung des Antragstellers ist der Beschlussvorlage beigelegt. Die Gründe scheinen soweit nachvollziehbar.

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. Alle baurechtlichen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt, da die Einfriedung nur gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet wird, ist jedoch kein Nachbar direkt vom Vorhaben in seinen Belangen berührt. 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, zuletzt in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.09.2020 für eine Einfriedung in der Afrastraße 34 mit der gleichen Höhe. Direkt in unmittelbarer Nähe hat der Bau- und Umweltausschuss am 24.06.2019 eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Gabionenwand in Höhe von 1,60 Meter in der Egerländerstraße 51 a ausgesprochen.

Im Altvaterring wurde in der Vergangenheit die umfangreichste isolierte Befreiung im Plangebiet für eine Einfriedung in Höhe von 2,00 Meter vom Bau- und Umweltausschuss erteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung wäre daher hier grundsätzlich eine Befreiung zu erteilen.

Zur Prüfung der verkehrsrechtlichen Belange wurde die örtliche Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten, da sich die geplante Einfriedung in einem Kreuzungsbereich befindet. Die entsprechende Stellungnahme ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

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 € Bescheidgebühr
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 in den Antragsunterlagen dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Antrag auf isolierte Befreiung mit Begründung
- Gezeichneter Lageplan
- Darstellung Zaun/Haus
- Beschlussbuchauszug isolierte Befreiung Afrastraße 34 vom 07.09.2020
- Stellungnahme örtliche Straßenverkehrsbehörde vom 29.09.2020

**TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Sichtschutzzaunes mit 2,0 Meter Höhe aus Holz bzw. teilweise aus Gabionen, Nordendstraße 4
Vorlage: 2020/3810**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf einer Länge von 20 Metern an seiner Grundstücksgrenze hin zur Hörmannsberger Straße einen 2,00 Meter hohen und 0,20 Meter breiten Sichtschutzzaun errichten. Der Sichtschutzzaun soll aus Holz bzw. teilweise aus Gabionen ausgeführt werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	24.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

Keine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 BauGB, da Antrag auf isolierte Befreiung.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarin der westlich angrenzenden Doppelhaushälfte signalisiert mit Unterschrift, dass sie mit dem Vorhaben einverstanden ist. Das nördlich angrenzende Garagengrundstück ist im Eigentum dieser Nachbarin und des Antragstellers, daher gilt hier die Unterschrift auch als erbracht. Von der Wohnbaugesellschaft, Eigentümer des östlich angrenzenden Wohnblocks liegt keine Unterschrift vor, so dass die Nachbarunterschrift insgesamt als nicht vollständig erbracht anzusehen sind.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die geplante Einfriedung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 A „An der Hörmannsberger Straße“. Unter Ziffer 8.1 der Satzung dieses Bebauungsplanes sind die Zaunhöhen geregelt. Zulässig sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 Meter einschließlich eines 0,20 Meter hohen Sockels. Der geplante Betonzaun überschreitet die zulässige Höhe somit um 0,80 Meter.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Eine Einfriedung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO bis zu einer Höhe von 2,0 Meter, wie beantragt, verfahrensfrei.

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 grundsätzlich keine nachbarschützende Vorschrift. Es sind keine negativen Auswirkungen für einen Nachbar zu erkennen, da die Einfriedung ausschließlich zur Straße hin errichtet werden soll. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Verkehrsrechtliche Belange sind ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich die Einfriedung nicht in einem Kreuzung- oder Kurvenbereich befindet.

Eine explizite Begründung der beantragten Befreiung wird im Antrag nicht angegeben. Da es sich aber unstrittig um eine stark frequentierte Straße handelt, kann hier die Errichtung einer Einfriedung sowohl aus Sicht-, als auch als Lärmschutzgründen nachvollzogen werden. Entlang der Hörmannsberger Straße haben nahezu alle Anlieger entsprechende Einfriedungen errichtet. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2019 für die Errichtung einer Einfriedung mit 1,8 Meter Höhe im Bebauungsplangebiet bereits eine entsprechende Befreiung in ähnlichem Umfang erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Aus Gründen der Gleichbehandlung kann hier daher ebenfalls eine Befreiung ausgesprochen werden.

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 € Bescheidgebühr
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Kratzer nimmt als Antragsteller des Vorhabens nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP teil. Das Gremium hat die persönliche Befangenheit bereits zu Sitzungsbeginn festgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und erteilt eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 8.1 (Zaunhöhe) des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“ zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes i.H.v. 2,0 Metern.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Beispielbilder
- Beschlussbuchauszug isolierte Befreiung Liebigring 1 vom 14.01.2019

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 24.07.2020 auf Errichtung einer Einfriedung mit 2,0 Meter Höhe (1,5 Meter hoher Stabmattenzaun auf 0,5 Meter hoher Stützmauer) auf dem Grundstück Am Oberfeld 46 im Baugebiet „Oberfeld I“ wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.09.2020 mit 11:2-Stimmen nicht erteilt (siehe beigefügter Beschlussbuchauszug). Es wurde jedoch eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 64 „Oberfeld I“ für einen 1,3 Meter hohen Stabmattenzaun auf der 0,5 Meter hohen Stützmauer in Aussicht gestellt.

Der Antragsteller hat den ursprünglichen Antrag auf isolierte Befreiung am 11.09.2020 schriftlich zurückgenommen und am 13.09.2020 eine geänderte Planung entsprechend den Vorgaben des Bau- und Planungsausschusses neu eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

* keine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 BauGB, da Antrag auf isolierte Befreiung.

III. Nachbarbeteiligung

Beim ersten Antrag vom 24.07.2020 waren die Nachbarunterschriften teilweise vorhanden. Für den neuen Antrag wurden die vorhandenen Unterschriften nicht erneut eingeholt. Es kann hierzu jedoch eine Zustimmung unterstellt werden, da sich das Vorhaben insgesamt ja reduziert.

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 0,60 Meter überstiegen (0,5 Meter Stützmauer + 1,3 Meter Stabmattenzaun).

Mit einer Höhe von insgesamt 1,80 Meter ist die Einfriedung 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 gleicher 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 € Bescheidgebühr

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 eine Befreiung von § 15 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ hinsichtlich der Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 1,80 Meter (1,3 Meter hoher Stabmattenzaun auf 0,5 Meter bestehender Stützmauer).

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Plandarstellung
- Beschlussbuchauszug Bezugsfall 01.04.2019
- Beschlussbuchauszug 1. Planung 07.09.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Zur ursprünglich am 24.07.2020 eingereichten Planung zum Anbau einer Glasüberdachung an ein im Bau befindlichen Reihenhaus und der Errichtung eines Carport hat der Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 07.09.2020 sein Einvernehmen aufgrund der massiven Überschreitung der Grundflächenzahl nicht erteilt. Am 11.09.2020 wurde der Bauantrag daraufhin vom Bauherrn zurückgezogen und am 25.09.2020 mit einer geänderten Planung neu eingereicht.

Im Gegensatz zur ersten Planung soll die Glasüberdachung nun nur noch im Bereich vor dem Carport bis zur Grundstücksgrenze errichtet werden (5,07 Meter Tiefe x 3,61 Meter Breite). Der komplette Bereich zwischen Wohnhaus bis zur östlichen Grundstücksgrenze soll nun nicht mehr überdacht werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	25.11.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

III. Nachbarbeteiligung

Beim alten Bauantrag lagen die Unterschriften teilweise vor, hier wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug verwiesen. Für die Änderungsplanung wurden keine Nachbarunterschriften eingeholt. Für die geänderte Fläche der Abstandsflächenübernahme haben die betroffenen Nachbarn jedoch neu unterzeichnet.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Es wird auf die Ausführungen im beigefügten Beschlussbuchauszug vom 07.09.2020 verwiesen. Hinsichtlich der aktuellen Planung wird auf folgende Punkte hingewiesen bzw. es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- **Baugrenze (gemäß Planzeichnung):**

Die Baugrenze verläuft parallel zur östlichen Gebäudefront. Die Überdachung ist fix mit dem Hauptgebäude verbunden, daher ist keine eigenständige Nutzung möglich. Daher sind die Baugrenzen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die Fläche der Baugrenzenüberschreitung reduziert sich deutlich, dennoch überschreitet die Glasüberdachung vor dem Carport die Baugrenze um 2,73 Meter (9,86 m²), Fast 50 % der Glasüberdachung (8,40 m²) befinden sich allerdings innerhalb der Baugrenze. Wird dem Vorhaben in der jetzigen Form zugestimmt, ist somit eine Befreiung von der Baugrenze notwendig.

- **Überschreitung der Grundflächenzahl I:**

Seitens des Planers wurde erneut eine nicht nachvollziehbare Flächenberechnung vorgelegt. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,35 für den teilräumlichen Geltungsbereich WA 5 vor. Bei einer Grundstücksgröße von 248 m² bedeutet dies konkret, dass mit der Hauptnutzung 86,80 m² überbaut werden dürfen. Es errechnet sich folgende GRZ I:

- Hauptgebäude 71,11 m²
- Terrasse 12,69 m²
- Geplante Glasüberdachung 18,26 m²

Somit ergibt sich nun eine Grundflächenzahl I von 102,06 m², was eine Überschreitung von nun noch 15,26 m² ergibt (vorher 33,77 m²). Daraus errechnet sich eine GRZ I von 0,4115, was eine Überschreitung von 0,0615 bedeutet (1. Planung GRZ I = 0,4861).

- **Keine Überschreitung der 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) 102,06 m²
- Gerätehaus 9,11 m²
- Carport 36,42 m²
- Zuwegungen/ befestigte Flächen im Garten entfallen laut Aussage des Antragstellers.

Es ergibt sich also insgesamt eine befestigte Grundfläche von 147,59 m², die zulässige GRZ II wird nicht überschritten. Es muss hiervon keine Befreiung mehr erteilt werden.

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) fällt deutlich geringfügiger aus als in der ersten Planung. Auch das optische Erscheinungsbild des Bauwerkes wird nicht mehr als so massiv empfunden wie in der ersten Planung. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wäre daher nun ebenfalls eine Befreiung denkbar.

Darüber hinaus sind auch gemäß Bebauungsplan die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Das Bauvorhaben hält diese nicht ein.). 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. Der Bauherr hat im Vorfeld bereits Gespräche mit dem Landratsamt geführt. Generell orientiert sich das Landratsamt hier an der Entscheidung der Gemeinde, ob eine Befreiung/Genehmigung erteilt wird. Als Richtwert wird vom Landratsamt der nach § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige GRZ-Höchstwert von 0,4 gesehen. Dieser sollte nicht zu massiv überschritten werden. Ob im konkreten Fall eine GRZ von ca. 0,41 noch als genehmigungsfähig gesehen wird, kann durch das Landratsamt vorab noch nicht abschließend beurteilt 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 nicht und erteilt keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“ wegen der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze und bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl I im Bereich WA 6 von 0,35 mit einer GRZ von 0,4115 durch das Vorhaben. Das Gremium sieht durch die deutlichen Überschreitungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes verletzt.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan neu vom 25.09.2020
- Eingabeplan alt vom 24.07.2020
- Beschlussbuchauszug vom 07.09.2020

Sachverhalt:

Ergänzung vom 28.09.2020:

Das Vorhaben wurde in der Sitzung am 07.09.2020 vom Gremium vertagt. Die Verwaltung sollte mit dem Bauherrn noch Gespräche über eine mögliche Planänderung führen. Die Verwaltung hat daraufhin Kontakt mit dem Bauherrn aufgenommen. Die Geschäftsleitung der Firma möchte die Planung nicht abändern, das entsprechende Antwortschreiben vom 22.09.2020 mit Begründung liegt bei. Das Landratsamt hält das Vorhaben ebenfalls als eindeutig genehmigungsfähig, eine entsprechende E-Mail der Sachbearbeiterin im Landratsamt ist dieser Beschlussvorlage ebenfalls beigelegt.

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 Brunner wünscht geregelte Beleuchtungszeiten für die Werbeanlage. Im Gremium besteht Einverständnis, dass die Verwaltung bei der Baubehörde im Landratsamt den entsprechenden Wunsch vorbringen soll.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Werbeanlage, da sich diese nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

7:6

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Darstellung Logo
- Erläuterung/Materialien
- Foto mit Darstellung der künftigen Werbeanlage mit Maße
- Beschlussbuchauszug vom 07.09.2020
- E-Mail des Planers vom 22.09.2020
- E-Mail des Landratsamtes vom 16.09.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bau- und Planungsausschuss hat zu dem Vorhaben, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ludwigstraße 1 in der Sitzung am 14.07.2020 das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 BauGB nicht erteilt, da die Stellplätze nicht ordnungsgemäß im Sinne des Gremiums nachgewiesen werden konnten. Auf Wunsch der Bauherrin wurde der Bauantrag trotzdem am 16.07.2020 mit ablehnender Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet. Der Bauantrag wird derzeit noch vom Landratsamt geprüft, eine Äußerung gegenüber der Gemeinde liegt derzeit noch nicht vor. Am 02.09.2020 fand hierzu parallel ein Besprechungstermin mit der Bauherrin, dem Planer, Bürgermeister und Verwaltung statt. Daraufhin wurde am 03.09.2020 ein neuer Bauantrag mit geänderter Stellplatzsituierung eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.11.2020
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich daher als Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebäude selbst wird in gleicher Form beantragt. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert. Hierzu wird auf die fachlich/rechtliche Würdigung im beigefügten Beschlussbuchauszug vom 14.07.2020 verwiesen.

Die Stellplätze 7 + 8 wurden um 90° gedreht und sind nun direkt vom Grundstück anfahrbar und nicht mehr nur direkt über die Straße. Der Stellplatz 8 wurde nun als Besucherstellplatz betitelt. Der ebenfalls bemängelte Stellplatz Nr. 9, ehemaliger Besucherstellplatz ist nicht mehr dargestellt. Hierfür wurde ein Ersatz-Stellplatz im Bereich des Spielplatzes geschaffen, welcher über die geplante Zufahrt in der Ludwigstraße anfahrbar ist, geschaffen. Der Spielplatz wurde dafür in der Planung nach Osten verschoben. Somit werden alle 9 nach der Satzung notwendigen Stellplätze über zwei Zufahrten (Ludwigstraße, Breite 7,0 Meter und Theresienstraße, Breite 5,5 Meter) bedient. Bei einem Eckgrundstück wie diesem sind 2 Zufahrten angemessen, eine Zufahrtsbreite von insgesamt 12,5 Meter auf einer Grenzlänge zur öffentlichen Verkehrsfläche von insgesamt 53,76 Meter wird auch unter den Grundsätzen des Anliegergebrauches als verträglich erachtet. Der Stellplatznachweis kann somit nach der geänderten Planung als erbracht angesehen 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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan Neu vom 04.09.2020 mit alter Stellplatzdarstellung
- Beschlussbuchauszug 14.07.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bau- Umweltausschuss hat zum Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben am 11.03.2019 sein Einvernehmen mit 12:1-Stimmen erteilt. Es wurde jedoch auf Geschäftsordnungsantrag des ehemaligen MGR Enzensberger beschlossen, dass der folgende Bauantrag erneut dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt werden sollte. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Dies geschah bei dem am 22.11.2019 eingereichten Bauantrag, dieser wurde in der Sitzung am 20.01.2020 behandelt. Auch ohne dem Geschäftsordnungsantrag hätte die Verwaltung den Bauantrag dem Gremium erneut zur Entscheidung vorgelegt, da das Bauvorhaben in zwei wesentlichen Punkten (zwei eigenständige Mehrfamilienhäuser statt 1 Gebäude aus 2 Gebäudeteilen mit Verbindungsteil, statt 2 + Dachgeschoss wurde eine Planung mit 2 + Dachgeschoss + Dachspitz vorgelegt) abgeändert wurde. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit 3:10-Stimmen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der entsprechende Beschlussbuchauszug ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Der Bauantrag wurde daraufhin als die Genehmigungsbehörde weitergeleitet, aktuell liegt noch keine Entscheidung vor. Am 30.07.2020 und am 14.09.2020 wurden vom Antragsteller im Landratsamt neue Pläne eingereicht. Das Landratsamt hat die Gemeinde nun mit Schreiben vom 15.09.2020 aufgefordert, zur neuen Planung Stellung zu nehmen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.09.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.11.2020*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

* Das Landratsamt bittet mit dem Schreiben vom 15.09.2020 um Stellungnahme binnen 2 Monaten gemäß Art. 64 BayBO.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt fünf Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Bei den neuen Planunterlagen wurden die Unterschriften nicht neu eingeholt, auf den alten Plänen lagen die Unterschriften größtenteils vor (siehe Beschlussbuchauszug vom 20.01.2020). Insgesamt sind die Unterschriften somit jedoch nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben. Hier wird auf die umfangreiche rechtlich/fachliche Würdigung in den beigefügten Beschlussbuchauszügen vom 11.03.2019 und vom 20.01.2020 verwiesen. Obwohl die Planung aus Sicht der Verwaltung im Bauantrag massiver war als im Vorbescheid dargestellt, kam die Verwaltung damals zur Auffassung, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, entsprechende Referenzobjekte wurden genannt. Die Erschließung ist gesichert.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg kommt in seinem Schreiben vom 15.09.2020 ebenfalls zur Auffassung, dass sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Aus Sicht des Landratsamtes erfolgte die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zu Unrecht. Das Landratsamt teilt mit, dass nun wieder ein Verbindungsgang geplant ist und die Kubatur nach der neuen Planung sogar noch geringfügiger ausfällt, als im Vorbescheid dargestellt. Das Landratsamt verweist im beigefügten Schreiben ebenfalls an die rechtliche Bindewirkung des Vorbescheides.

Nach Prüfung der Verwaltung wird nun ebenfalls wieder ein Gebäude mit EG, OG, DG 1, DG 2 beantragt. Nach wie vor liegt kein Nachweis vor, dass es sich bei dem DG 1 nicht um ein baurechtliches Vollgeschoss handelt. Die Wandhöhe lag bei der ersten Planung bei 528,40 M. ü.N.N., die Firsthöhe bei 535,24 M. ü.N.N. Die neue Planung weist exakt die gleichen Höhen und die gleiche Geschossigkeit auf. Auch die Gebäudeabmessungen sind identisch, es wird nun statt einem Krüppelwalmdach ein Satteldach geplant. In dem nun wieder geplanten Verbindungstrakt sind nur Abstellräume vorgesehen. Die Wohnungs-/Raumaufteilung ist nahezu unverändert, somit ändert sich auch der erforderliche Stellplatznachweis nicht, der Stellplatznachweis wurde erbracht, hier wird auf die beigefügte Beschlussvorlage verwiesen. Ansonsten wurden in den neuen Plänen nur Änderungen nach Aufforderung des Landratsamtes dargestellt, die bauordnungsrechtliche Belange betreffen (z.B. Abstandsflächen). Es wird hinsichtlich des Einfügens auf die Beschlussvorlage vom 20.01.2020 verwiesen, auch die neue Planung fügt sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

10:3

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung neu Juli/September 2020
- Schreiben des Landratsamtes vom 15.09.2020
- Beschlussbuchauszüge vom 20.01.2020 bzw. vom 11.03.2019
- Eingabeplanung alt November 2019

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück in der Leonhardstraße 76 befinden sich drei Gebäude unterschiedlichen Entstehungszeitalters. Der Ursprung der Anlage ist das 1967 errichtete Mutterhaus der Theresienchwwestern. Das Mutterhaus bildet das Zentrum der Gebäude. Das angrenzende Altenheim wurde 1986 errichtet, das Haus Maria 1993. Zudem befinden sich auf dem Grundstück 3 Garagen (errichtet 1968 und 1987).

Es wird der Umbau/die Sanierung des Mutterhauses beabsichtigt, welches aktuell in großen Teilen leer steht. Die bisherige Nutzung erfolgte im 1. + 2. OG als Wohnheim. Im ursprünglichen Gebäude fand außerdem im Erdgeschoss eine Kapelle Platz, die heute im rückwärtigen Haus Maria zu finden ist. Des Weiteren waren im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume, Reaktionsräume, Gesprächszimmer usw. untergebracht. Im Untergeschoss befindet sich die Küche des Altenheimes, sowie Lagerflächen. Der Flur im Erdgeschoss dient derzeit neben der unabhängigen Erschließung von außen als witterungsunabhängige und barrierefreie Verbindung des Altenheimes zur Kapelle im Haus Maria.

Das Untergeschoss bleibt bei der jetzt beantragten Maßnahme unbetrachtet. Lediglich die Leitungen für die Erneuerung der Haustechnik werden das Untergeschoss tangieren. Im Erdgeschoss bleiben die vorhandenen Gemeinschaftsflächen weitestgehend in ihrer Urform erhalten, jedoch finden hofseitig im ehemaligen Speisesaal weitere drei Zimmereinheiten Platz. Bisher befindet sich im Mutterhaus pro Geschoss jeweils ein Gemeinschaftsbad. Durch den Umbau sollen den einzelnen Wohnheimszimmern eigene, private Bäder zugeteilt werden. Dies erfordert die Zusammenlegung von jeweils 2-3 bisherigen Wohnheimszimmern zu einem Zimmer mit Bad.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.11.2020

* Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lag der Bauantrag noch nicht vollständig vor.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei baurechtliche Nachbargrundstücke, von zweien davon liegen die Unterschriften vor, insgesamt wurden somit die Nachbarunterschriften nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Wie oben unter dem Punkt „Beschreibung des Vorhabens“ erwähnt, handelt es sich hauptsächlich um Grundrissänderungen im Gebäudeinneren. Am Gebäudeäußeren wird lediglich eine Treppe angebracht, die Kubatur des Gebäudes (3 Vollgeschosse, Bruttogrundfläche 350 m², 28 x 12 Meter, Traufhöhe 8,40 Meter, Firsthöhe 10,91 Meter) ändert sich ansonsten nicht. Das Vorhaben fügt sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Bei dem Gebäude handelt es sich nach der BayBO um einen Sonderbau der Gebäudeklasse 4. Nur aufgrund der geringfügigen Änderung von statisch relevanten Bauteilen wurde von den Planern ein Genehmigungsverfahren beantragt. Der Einbau von Fenstern, Türen, sowie die Änderung von nicht tragenden Wänden sind nach der BayBO dem Grunde nach verfahrensfrei.

Ein Stellplatzmehrbedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) wird nicht ausgelöst, da sich die Raumanzahl/Bettenanzahl insgesamt ja verringert.

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 gemäß § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Im Kindergarten St. Margarita sollen verschiedene Räume umgenutzt werden. Die ursprüngliche Planung vom 27.08.2020 wurde vom Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung vom 07.09.2020 mit 6:7-Stimmen abgelehnt. Die entsprechenden Beschlussbuchauszüge sind beigefügt. Nun wurde vom Marktbauamt des Marktes Mering eine geänderte Planung eingereicht.

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. Faktisch gibt es jedoch nur einen Nachbarn, da sich zwei Grundstücke im Besitz der Kirche befinden.

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 eine Lager (51,20 m² Fläche) umgenutzt. In der vorherigen Planung war hier noch der Werkraum/Lager vorgesehen. Ein weiterer, als Küche/Lager genehmigter Raum mit einer Größe von 21,50 m² soll nun ebenfalls umgenutzt werden, dies war in der ersten Planung noch nicht vorgesehen. Hier ist nun der Werkraum mit einem Fenster (100/60) mit Aufstiegshilfe und Steighilfen im Lichtschacht (2. Rettungsweg) geplant.

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:
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 Nutzungsänderung nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszüge vom 07.09.2020

TOP 12 Antrag auf Gewährung einer zweiten Grundstückszufahrt für das Grundstück Kreuzeckstraße 6
Vorlage: 2020/3817

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.09.2020 beantragt der Eigentümer des Grundstückes Kreuzeckstraße 6 eine zweite Grundstückszufahrt von der Münchner Straße her. Das Antragsschreiben ist als Anlage beigefügt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Grundsätzlich entscheidet über die Gewährung von Grundstückszufahrten generell die Verwaltung nach konkreter Prüfung des Einzelfalls. Im vorliegenden Fall hat jedoch der Bau- und Umweltausschuss am 18.07.2016 anlässlich einer Bauvoranfrage entschieden, dass **keine** zweite Zufahrt von der Münchner Straße her gewährt wird. Aus diesem Grunde wird auch der aktuelle Antrag dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt und nicht auf dem üblichen Verwaltungsweg entschieden.

MGR'in Schamberger stellt aufgrund der umfangreichen, kurzfristig vorgelegten Tischvorlage den Geschäftsordnungsantrag auf Vertragung und erneuter Beratung des TOP in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.11.2020.

Beschluss:

Beschlussfassung über den Geschäftsordnungsantrag von **MGR'in Schamberger** zur Vertragung und erneuter Beratung des TOP in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.11.2020.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Antrag vom 14.09.2020
- Beschluss BUA vom 18.07.2016

**TOP 13 Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zu-
geleitet wurden.
Vorlage: 2020/3816**

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 25.08.2020 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau einer Gewerbehalle mit Ausstellungsflächen, nahe Otto-Hahn-Bogen
2. Errichtung einer Lagerhalle mit Büro und Außentreppe, nahe Bertha-Benz-Straße
3. Neubau eines Verbund Zustellstützpunktes der Deutschen Post AG mit Stellplatzüberdachung und Leuchtstelle, nahe Otto-Hahn-Bogen
4. Errichtung einer Fertigungshalle mit Bürogebäude, nahe Bertha-Benz-Straße
5. Neubau von zwei Schleppgauben und einer Terrassenglastüre, Schloßmühlstraße 24
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hagenbuchstraße 10

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

1. Anbau einer Terrassenüberdachung, Schäfflerberg 8 a

Sachverhalt:

Der Neubau für die Brücke Bachstraße wurde bereits 2017 vom Marktgemeinderat beschlossen und genehmigt. Zwischenzeitlich haben sich aufgrund der Forderungen durch die Regierung von Schwaben bauliche und finanzielle Änderungen ergeben, so dass sich nun die Kosten für das Bauwerk auf ca. 190.000,- € (inkl. Nachträge in Höhe von ca. 20.000,- € für die Vergrößerung der Fundamente aufgrund des schlechteren Baugrundes) belaufen. Die ursprünglichen Kosten wurden damals auf ca. 118.000,- € beziffert. Da dieses Projekt in das Städtebauförderprogramm aufgenommen wurde, und die Förderung bei ca. 50 - 60 % liegt, werden sich die tatsächlich für den Markt Mering anfallenden Fixkosten auf ca. 90.000,- € reduzieren; (anstelle von den ursprünglich angesetzten Kosten in Höhe von 120.000,- €).

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: ca. 90.000,- €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Im Haushalt 2020 sind unter der HHSt. 6300-9500.101 113.000,- € eingestellt.
Um die höheren Kosten (bis zum Eingang des Zuschusses) vorab decken zu können, schlägt die Verwaltung vor, diese aus der HHSt. 2111-9500 (verfügbar 139.000,- €) zu decken.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss hat Kenntnis zum derzeitigen Planungs- bzw. Baufortschritt und genehmigt, die vorab höheren Kosten aus der Haushaltsstelle 2111-9500, bis zum Eingang des Zuschusses, zu decken.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

-/-

TOP 15 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

TOP 15.1 Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfrage 1 durch MGR Resch vom 07.09.20: Beidseitiges Bedrucken des Papiers in den Sitzungsunterlagen
Vorlage: 0/3678-01-01

Sachverhalt:

Das Bedrucken der Sitzungsunterlagen ist nur programmseitig nur ein- oder beidseitig möglich. Ein beidseitiger Druck der Sitzungsunterlagen, bei dem jedoch jeder neue TOP auf einer neuen Seite beginnt, ist technisch nicht möglich. Daher werden die Unterlagen nun wie in den anderen Gremien auch, nach Absprache mit der Geschäftsleitung wieder einseitig ausgegeben.

Papier lässt sich gänzlich vermeiden, wenn mehr Gemeinderäte die Möglichkeit des papierlosen Sitzungsdienstes nutzen würden. Bislang nutzen nur 10 von 24 Marktgemeinderäte diese Möglichkeit).

Erster Bürgermeister Mayer erläutert den Sachverhalt in der Sitzung. Nach kurzer Diskussion einigt sich das Gremium künftig auf einseitig bedruckte Sitzungsgehäfte.

TOP 15.2 Bekanntgabe zum Beschlussvollzug der Anfrage 2 durch MGR Kuhnert vom 07.09.2020: alte Basketballkörbe
Vorlage: 2020/3820

Sachverhalt:

Nach Überprüfung durch das technische Bauamt wurde festgestellt, dass die von **Hr. MGR Kuhnert** angefragten Basketballkörbe auf der Wertstoffsammelstelle zwischengelagert wurden und nicht mehr gebrauchsfähig (deformiert, verrostet und aufgequollen) sind. Zwischenzeitlich wurden bereits 2 neue Basketballkörbe zum Preis von brutto 2.655,85 € besorgt, welche zu 1/3 vom Landkreis bezuschusst werden.

MGR Kuhnert moniert daraufhin in der Sitzung die Lagerung der Basketballkörbe. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Rücksprache mit **MBM Lichtenstern** diesbezüglich zu.

Anlage/n:

- Foto

TOP 15.3 Bekanntgabe zum Beschlussvollzug zur Anfrage 3 durch MGR Kratzer vom 07.09.20: Stellplätze des Bauvorhabens Neubau Getränkemarkt, Wallbergstraße 14
Vorlage: 0/3337-01-01

Sachverhalt:

Die Fragen wurden bereits in der Sitzung am 07.09.2020 durch die Bauverwaltung beantwortet.

TOP 16 Bekanntgaben

- keine

TOP 17 Anfragen

TOP 17.1 Anfrage 1 durch MGR Kratzer: Haltverbot in der Lechstraße Vorlage: 2020/3858

Sachverhalt:

MGR Kratzer erkundigt sich, ob das Haltverbot in der Lechstraße bei den Glascontainern gegenüber dem Feuerwehrhaus dauerhaft oder nur temporär angeordnet ist. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass es sich um ein dauerhaftes Haltverbot handelt, damit soll das dortige Problem mit den Dauerparkern gelöst werden.

TOP 17.2 Anfrage 2 durch MGR Kratzer: Christkindlmarkt in Mering 2020 Vorlage: 2020/3859

Sachverhalt:

MGR Kratzer erkundigt sich, ob aufgrund der Coronakrise in diesem Jahr in Mering ein Christkindlmarkt stattfinden kann. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass aufgrund der Größe des Marktplatzes ein Christkindlmarkt dort unwahrscheinlich ist und die Vorgaben des Freistaates zwingend eingehalten werden müssen. Als Alternative könnte je nach aktueller Infektionslage eventuell am Badanger ein Christkindlmarkt veranstaltet werden. Hierzu müssen aber noch Gespräche geführt werden.

TOP 17.3 Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Fahrbahnbreite der Friedenastraße Vorlage: 2020/3860

Sachverhalt:

MGR Ludwig moniert, dass die Friedenastraße nach der Baumaßnahme im Zusammenhang mit den derzeitigen Erschließungsarbeiten im Gewerbepark Mering West nun eine geringere Fahrbahnbreite (ca. 5,40 Meter) aufweist, als vor der Baumaßnahme (ca. 6,00 Meter). **MGR Lutz** bestätigt dies. **MGR Ludwig** sieht zudem eine Problematik bei der Einfahrt in den „Mittleren Weg“ (landwirtschaftlicher Weg) im Bereich der Verkehrsinsel in der Friedenastraße auf Höhe der Einmündung in die Staatsstraße 2380.

Erster Bürgermeister Mayer erläutert, dass für die Arbeiten die Fa. KFB Reuth verantwortlich ist, die Ausführung aber durch das Marktbauamt überwacht wird. In der Planung ist nicht vorgesehen, dass sich die Straßenbreite reduziert. Ortseinwärts würde man (entgegen der Planung) die Straße im Kurvenbereich auf einer Länge von ca. 60 Metern die Fahrbahn sogar auf 6,50 Meter verbreitern. Er sichert zudem eine Überprüfung und Rückmeldung von **MBM Lichtenstern** zu.