



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 15.02.2021

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 21:26 Uhr

Ort, Raum: Mehrzweckhalle

Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang

Vertretung für: Herrn Stefan Hummel

Brunner, Karl-Heinz

Heigl, Stefan

Kratzer, Stefan

Kuhnert, Paul

Ludwig, Peter

Lutz, Erich

Resch, Georg

Schamberger, Martina

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

von Thienen, Petra

Vertretung für: Herrn Tobias Listl

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

John, Heike (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:**Mitglieder**

Hummel, Stefan	Entschuldigt
Listl, Tobias	Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Nerlich, Stefan	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 18.01.2021
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Erweiterung des genehmigten Sichtschutzzaunes, Afrastraße 34
Vorlage: 2020/3701-01
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Anbau eines Carport an eine bestehende Garage, Afrastraße 34
Vorlage: 2021/4061
5. Antrag auf Vorbescheid: Bebauung des Grundstückes Hans-Sachs-Weg 6
Vorlage: 2020/4012
6. Änderungsplanung zum Antrag auf Vorbescheid: Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen / Abbruch bestehender Flachdachbungalow, Sudetenring 24
Vorlage: 2020/3314-01
7. Bauantrag: Anbringen einer Lichtwerbung (Firmenschild) an der Außenfassade, Münchener Straße 20
Vorlage: 2021/4032
8. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit Nebengebäude, Lessingstraße 1 (a)
Vorlage: 2021/4033
9. Bauantrag: Neubau einer barrierefreien Wohneinheit mit Garage/Vordach, Meringerzeller Straße 13
Vorlage: 2021/4060
10. Bauantrag: Einbau einer Schleppdachgaube, Anton-Günter-Straße 8
Vorlage: 2021/4057
11. Bauantrag: Errichtung einer KFZ-Halle für 3 LKW, Wallbergstraße 4
Vorlage: 2021/4059
12. Bauantrag: Umbau und Erweiterung von Schulungsräumen in Modulbauweise, Lechstraße 6
Vorlage: 2021/4074
13. Bauantrag: Neubau eines Zehnfamilienmiethauses mit Tiefgarage, Jahnstraße 31
Vorlage: 2021/4073

14. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2021/4077
15. Seitenstreifen in der Lechstraße, Holzgartenstraße und Flößerstraße künftig nur für Pkw zum Parken frei
Vorlage: 2021/4064
16. Haltverbot in der Kanalstraße und Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe
Vorlage: 2021/4076
17. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 17.1. Bekanntgabe zur Anfrage 1 durch MGR Schiele vom 18.01.2021: Pendelverkehr zum Impfzentrum in Dasing
Vorlage: 2021/4041-01
- 17.2. Bekanntgabe zur Anfrage 2 durch Zweiten Bürgermeister Hummel vom 18.01.2021: BayBO-Novelle - Abstandsflächensatzung
Vorlage: 2021/4042-01
- 17.3. Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR Kratzer vom 18.01.2021: "Dankeschön" für die Helfer in der Coronakrise
Vorlage: 2021/4043-01
- 17.4. Anfrage 4 durch MGR Schiele vom 18.01.2021: Straßenbeleuchtung im Gewerbepark Mering West
Vorlage: 2021/4058
18. Bekanntgaben
- 18.1. Bekanntgabe 1: Verteilung Haushalt
Vorlage: 2021/4108
- 18.2. Bekanntgabe 2: Versetzung eines Zaunes, beim Badanger
Vorlage: 2021/4109
19. Anfragen
- 19.1. Anfrage 1 durch MGR Brunner: Parksituation Bouttevillestraße
Vorlage: 2021/4110

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 9. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.02.2021 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.

Den Mitgliedern liegen Tischvorlagen zu den TOP's 5, 13 und NÖ 1 vor.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 18.01.2021

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.01.2021.

Beschluss:

Gegen die öffentlichen Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 18.01.2021 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller hat bereits am 16.07.2020 einen Sichtschutzzaun an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 1,80 Meter beantragt. Da dies nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprach, hat der Bau- und Planungsausschuss am 07.09.2020 eine isolierte Befreiung für die Errichtung dieses Zaunes erteilt. Nun hat der Antragsteller einen erneuten Antrag auf isolierte Befreiung eingereicht, der bestehende Zaun soll nun verlängert werden und auch den östlichen Grundstücksbereich, so wie den Bereich hinter der Garage einfrieden. Der neue Zaun soll ebenfalls mit der Höhe von 1,80 Meter aus dem Material WPC-Gabionen errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktion, da isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gesehen sind zwei Nachbargrundstücke vorhanden. Einer der beiden Eigentümer des direkten Nachbargrundstückes hat sich schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Da der Zaun auf der anderen Seite des Grundstückes errichtet werden soll, sind die Nachbarn hier nicht vom Vorhaben berührt. Bei dem zweiten Grundstück handelt es sich um die private Zufahrt der Reihenhauszeile. Diese befindet sich im Teileigentum der Anlieger der Reihenhauszeile Afrastraße 34 - 34 g. Die Unterschriften wurden hier teilweise eingeholt, insgesamt gibt es exklusive des Antragstellers und seiner Frau 13 weitere Teileigentümer, die Unterschriften liegen hiervon von 7 Personen vor. Da es sich hier jedoch nur um eine Zufahrtsfläche handelt, ist keiner der Teileigentümer in seinen Rechten berührt. Die Nachbarunterschriften sind allerdings insgesamt somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die geplante Einfriedung liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 a „Wohngebiet südlich von St. Afra“ - Teilbereich 6. Änderung - Änderungsbereich Ä4 - 3. 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 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 Punkten:

- Sichtschutz (hohes Fußgängeraufkommen bedingt durch Haltepunkte Bus und Bahn)
- Lärmschutz
- gleichartiges, optisches Erscheinungsbild

- Lage am Rand des Plangebietes, bei den nördlich anschließenden Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 Meter 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 nicht grundsätzlich eine nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben, die Höhe von 1,80 Meter erscheint verträglich. Da bereits für den ersten Abschnitt des Zaunes eine Befreiung erteilt wurde, sprechen hier keine Gründe gegen die Errichtung des zweiten Abschnittes des Zaunes mit gleicher Höhe. Im Plangebiet wurden aber auch bereits mehrfach isolierte Befreiungen hinsichtlich Einfriedungen ausgesprochen, die umfangreichste Befreiung für eine Einfriedung auf dem Grundstück Altvaterring 18 in einer Höhe von 2,00 Meter.

Da sich erste Zaunabschnitt im Kurven-/Kreuzungsbereich Willi-Erlbeck-Ring/Afrastraße befindet, wurde im Rahmen des damaligen Antrages die Straßenverkehrsbehörde beteiligt. Problematiken wurden hier nicht gesehen. Da sich der zweite Zaunabschnitt, der nun beantragt wird, nicht in einem Kurven-/Kreuzungsbereich befindet, wurde die Straßenverkehrsbehörde nicht erneut beteiligt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig: 2021: 40 € 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“ - Teilbereich 6. Änderung - Änderungsbereich Ä4 - 3 zur Errichtung einer Einfriedung / Sichtschutz mit einer Höhe von 1,80 Meter wie dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Prospekte Zaunelemente
- Beschlussbuchauszug vom 07.09.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Neben der Erweiterung der Einfriedung plant der Antragsteller die Erstellung eines Carport neben der bestehenden Garage. Der Carport soll an die Garage befestigt werden und stellt daher keine eigenständige Konstruktion dar. Der Carport wird laut Antragsteller mit schrägem Dach (leichtes Gefälle zur Garage hin, Regenablauf über das eigene Garagendach) mit den Grundmaßen von 330 cm Breite x 595 cm Länge in Holzständerbauweise errichtet und soll in der Farbe Weiß oder Dunkelgrau gestrichen werden. Die Höhe beträgt 260-270 cm.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktion, da isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gesehen sind zwei Nachbargrundstücke vorhanden. Einer der beiden Eigentümer des direkten Nachbargrundstückes hat sich schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Da der Zaun auf der anderen Seite des Grundstückes errichtet werden soll, sind die Nachbarn hier nicht vom Vorhaben berührt. Bei dem zweiten Grundstück handelt es sich um die private Zufahrt der Reihenhauszeile. Diese befindet sich im Teileigentum der Anlieger der Reihenhauszeile Afrastraße 34 - 34 g. Die Unterschriften wurden hier teilweise eingeholt, insgesamt gibt es exklusive des Antragstellers und seiner Frau 13 weitere Teileigentümer, die Unterschriften liegen hiervon von 7 Personen vor. Da es sich hier jedoch nur um eine Zufahrtsfläche handelt, ist keiner der Teileigentümer in seinen Rechten berührt. Die Nachbarunterschriften sind allerdings insgesamt somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Wie erwähnt handelt es sich nicht um eine eigenständige Konstruktion, daher ist die bestehende Garage (Fläche 14,46 m²) zusammen mit dem Carport (Fläche 19,635 m²) baurechtlich als eine zusammenhängende Anlage zu betrachten. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) Bay-BO sieht die Verfahrensfreiheit für Grenzgaragen einschließlich überdachter Stellplätze bis zu einer Fläche von 50 m² vor. Das Vorhaben ist somit nicht bauantragspflichtig, da die Grundfläche mit 34,095 m² noch innerhalb dieser Größenvorgabe liegt.

Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“ - Teilbereich 6. Änderung - Änderungsbereich Ä4 - 3. Gemäß Nr. 7.1 der Satzung des Bebauungsplanes sind „Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig“. Der geplante Bauort des Carport liegt komplett außerhalb des vorgesehenen Baufensters (die Bestandsgarage befindet sich gerade noch vollständig im Baufenster für Garagen), daher beantragt der Bauherr eine isolierte Befreiung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“. Eine Ausnahme gemäß Nr. 7.2 (Carports ausnahmsweise außerhalb des Baufensters zulässig, wenn die Grundfläche max. 18 m² und der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 Meter beträgt) greift hier nicht, da das Bauwerk wie erwähnt zusammengerechnet eine Grundfläche von ca. 34 m² aufweist. Der Bauherr möchte den Carport errichten, um ein KFZ witterungsgeschützt unterstellen zu können. Die Fläche ist bereits aktuell gepflastert und wird vom Antragsteller bereits als offener Stellplatz genutzt.

Es wird also keine Fläche zusätzlich versiegelt.

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.

Von der Festsetzung Nr. 7.1 wurden in den letzten Jahren bereits zahlreiche isolierte Befreiungen vom Markt Mering erteilt:

- Errichtung einer Garage, 2009, Willi-Erlbeck-Ring 62
- Errichtung einer Fertiggarage, 2009, Afrastraße 40
- Errichtung eines Gartenhauses, 2011, Breslauer Straße 30
- Errichtung von Garagen, 2013, Afrastraße 42-46/Willi-Erlbeck-Ring 35, 37
- Errichtung eines Holzschuppens, 2016, Karlsbader Weg 21 a
- Bau eines Gartenhauses, 2018, Karlsbader Weg 29
- Gartenpavillion, 2019, Willi-Erlbeck-Ring 31
- Aufstellung eines Stahlcontainers, 2020, Willi-Erlbeck-Ring 56

Somit kann aus Gründen der Gleichbehandlung hier ebenfalls eine Befreiung ausgesprochen werden. Die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung hinsichtlich eines notwendigen Stauraumes vor dem Carport von 3 Metern greifen hier nicht, da die Zufahrt direkt nicht auf Afrastraße, sondern auf den Zufahrtsweg der Reihenhauszeile erfolgt.

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 eine nachbarschützende Vorschrift. Es entstehen durch den Carport keine negativen Auswirkungen auf einen Nachbarn, da die Einfriedung nicht neben einem privaten Wohngrundstück errichtet wird. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist ebenfalls nicht gegeben.

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

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: 40 € 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. 7.1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Wohngebiet südlich von St. Afra“ - Teilbereich 6. Änderung - Änderungsbereich Ä4 - 3, bezüglich Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Flächen.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Fotomontage Carport
- Grundrissplan
- Bplan-Auszug mit Baugrenzen und Vorhaben

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Mering beantragt die Klärung der Frage, ob das Grundstück baurechtlich als Innenbereich oder als Außenbereich zu beurteilen ist und ob es im Falle des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Seitens des Marktbauamtes wurde diesbezüglich ein Antrag auf Vorbescheid gefertigt. Dieses Vorgehen wurde mit dem Landratsamt und weiteren Behörden im Rahmen eines Ortstermins so abgestimmt. Weitere Informationen zur Bestandssituation sind dem beigefügten Beiblatt zu entnehmen.

Die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.01.2021 mit Geschäftsordnungsantrag von Ersten Bürgermeister Mayer bis zur Sitzung am 15.02.2021 vertagt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.12.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.02.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Über diesen Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob das Grundstück seitens des Landratsamtes nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB beurteilt wird. Eine verbindliche Einstufung ist vorab nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Lageplan
- Lageplan mit Luftbild
- Fotos
- Beiblatt zur Bauvoranfrage

Den Mitgliedern liegt als Tischvorlage ein Schreiben der Anlieger mit Unterschriftenliste, sowie das folgende Antwortschreiben von Ersten Bürgermeister Mayer vom 15.02.2021 vor:

Ihr Schreiben vom 13.2.2021 betreffend einer möglichen Bebauung des Wäldchens am Hans-Sachs-Weg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 13. Februar 2021 habe ich erhalten. Gerne mache ich dazu einige Ausführungen.

Zuerst einmal erlauben Sie mir aber die Frage wie sie darauf kommen, dass der Markt Mering plant „das Wäldchen“ am Hans-Sachs-Weg zu Gunsten eines Baugebietes abzuholzen? Wie Sie selbst in Ihrem Schreiben feststellen, ist das Grundstück in Privatbesitz. Seitens der Marktgemeinde besteht aktuell kein Interesse ein reines Baugebiet für Wohnbau, gleich an welcher Stelle, anzuschieben solange nicht ausreichend Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stehen. Das wiederum bedeutet zwar nicht, dass im Rahmen eines infrastrukturellen Bauleitverfahrens auch einige Bauplätze entstehen können, aber der Anlass mitten im Ort unsererseits ein reines Baugebiet für Wohnbau aufzuplanen ist weder angedacht noch wurde dies zu irgendeinem Zeitpunkt so kommuniziert. Ganz im Gegenteil dieses Thema steht im Marktgemeinderat derzeit nicht auf der Tagesordnung.

Ich vermute deshalb, dass Sie sich auf die Bauvoranfrage für das genannte Privatgrundstück in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses im Januar und Februar 2021 beziehen und dies zum Anlass nehmen derartige Vermutungen anzustellen. Gerne erläutere ich Ihnen deshalb den Hintergrund dieser Vorlage.

Im Sommer 2020 fand ein Ortstermin mit dem Grundstückseigentümer, dem Landratsamt, der unteren Naturschutzbehörde, der Meringer Bauverwaltung und mir statt. Ziel war vom Landratsamt als Genehmigungsbehörde eine Einschätzung zu erhalten, in welchem Bereich des Grundstücks Baurecht besteht. Klar ist nämlich, dass in einem Teilbereich bereits heute gebaut werden könnte, dem so genannten Innenbereich. Richtigerweise schildern Sie, dass für das Grundstück kein Bebauungsplan besteht. Daher beurteilt sich das Baurecht nach § 34 BauGB und ob sich neue Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Wenn Sie die naheliegenden Bauten der Firma Baustolz auf dem ehemaligen Polytech-Gelände als Maßstab nehmen ist schnell klar, dass hier womöglich ein gewisses Volumen bereits heute gebaut werden könnte. Für diese Beurteilung ist das Landratsamt zuständig. Ein Bebauungsplan hilft uns hier nicht direkt weiter, weil bereits bestehendes Baurecht dadurch nicht eingeschränkt werden darf. Ein Verhinderungsbebauungsplan ist nicht zulässig und vor Gericht sicherlich nicht standhaft. Dies war auch einer der Gründe, warum sich der Marktgemeinderat zuletzt gegen ein Bauleitverfahren an dieser Stelle entschieden hat, das im Übrigen dann auch der Markt Mering alleine bezahlen müsste. Stellen Sie sich mal vor, Sie würden einen Bauplatz erwerben und ihnen würde im Nachgang das Baurecht entzogen. Für einen Teilbereich des Grundstücks am Hans-Sachs-Weg würde dies dann so zutreffen.

Genauso wie die Tatsache, dass ein Teil des Grundstückes schon jetzt bebaut werden könnte gilt aber auch, dass ein großer Bereich des Waldes, ungefähr ab der Villa ortsauwärts im Außenbereich liegt und hier nur mit Hilfe eines Bauleitverfahrens der Marktgemeinde Bau-recht entstehen könnte. Genau diese Frage, wo die Grenze zwischen bestehendem Bau-recht im Innenbereich und dem Außenbereich besteht, soll mit der Bauvoranfrage über das Landratsamt geklärt werden. Es geht nicht darum im Detail zu klären, wie groß die Bebauung werden könnte, sondern ausschließlich welcher Teil des Grundstückes nach jetzigem Stand schon bebaut werden könnte und welcher nicht. Für den Bereich, der ohne den Markt Mering nicht bebaut werden kann, besteht erst nach Klärung dieser Frage Rechtssicherheit. Dies dürfte dann auch in Ihrem Interesse sein. Mündliche Auskünfte bringen uns hier nicht weiter und führen auch nur zu Spekulationen, ob der bebaubare Innenbereich nicht vielleicht doch größer oder kleiner ausfallen könnte. Auf dieser Basis lässt sich mit dem Eigentümer aber nur schwerlich verhandeln, weil jeder natürlich von anderen Voraussetzungen ausgeht, die für ihn persönlich günstiger sind.

Sicherlich haben Sie meinen oben genannten Ausführungen entnehmen können, dass wir bereits mit allen Beteiligten im Gespräch sind. Sollte am Ende wieder Erwarten für dieses Grundstück ein Bauantrag eingereicht werden, der nicht den Planungszielen des Marktes entspricht, hat der derzeit amtierende Marktgemeinderat bereits unter Beweis gestellt, dass er rechtzeitig vorher ein Bauleitverfahren einleiten kann. Ich verweise nur auf das Beispiel in der Hartwaldstraße, wo wir die Struktur mit Einfamilienhäusern und maximal Doppelhäusern aufrechterhalten wollen und einen Dreispänner bereits für unangebracht halten. Daher wurde im Januar ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Hartwaldstraße“ gefasst.

Im Rahmen des oben genannten Ortstermins im Sommer letzten Jahres hat die untere Na-turschutzbehörde den Eigentümer auch darauf hingewiesen, dass in dem Wäldchen nicht wahllos abgeholzt werden kann und Abstimmungen mit dem Naturschutz erforderlich sind. Dies wiederum bedeutet aber nicht, dass der Eigentümer mit jedem Baumschnitt bereits ge-gen Gesetze verstößt. Sollte er die Baumpflege trotz allem nicht richtig vornehmen, so wird ein Bebauungsplanplan daran aber auch nichts ändern. Ebenso wenig haben wir in der Hand, ob und wann der Eigentümer oder ein Investor einen Bauantrag für das Grundstück einreicht.

Ich hoffe meine Ausführungen haben Ihnen die Situation etwas klarer gemacht. Der Markt Mering jedenfalls kann nur im Rahmen seiner planungsrechtlichen Möglichkeiten eingreifen, dies werden wir im Bedarfsfall aber definitiv tun.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe vorerst

Mit freundlichen Grüßen

Florian A. Mayer
Erster Bürgermeister

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Am 06.02.2020 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Reihenhäusern nach vorherigem Abbruch des bestehenden Flachdachbungalows im Sudetenring 24 eingereicht. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Reiheneckhaus. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 09.03.2020 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag samt beigefügten Fragenkatalog letztendlich mit 7:5-Stimmen erteilt. Aus Sicht des Landratsamtes Aichach-Friedberg ist das Vorhaben in der beantragten Form so jedoch nicht genehmigungsfähig. Zwischen den Bauherren und Vertretern des Landratsamtes hat ein Gespräch stattgefunden, in welcher Form die Planung abgeändert doch genehmigungsfähig sein könnte. Daher wurde nun am 18.01.2021 neue Pläne eingereicht. Auf Nachfrage hat die Verwaltung (bislang) jedoch vom Landratsamt noch keine Auskunft erhalten, ob die geänderte Planung den besprochenen Vorgaben des Landratsamtes entspricht. Generell wird die Errichtung von 3 Reihenhäusern anstelle eines Reiheneckhauses vom Landratsamt aber kritisch gesehen.

Grundsätzlich sollen weiterhin 3 Reihenhäusern in gleicher Anordnung wie in der ersten Planung errichtet werden. Während die Häuser 1+2 (mittleres und östliches Haus) weiterhin mit 2 Normalgeschossen + 1 Pultdachgeschoss (das Pultdachgeschoss ist nun an zwei Seiten zur Hauskante zurückversetzt) errichtet werden soll, soll das Haus 3 (westliches Haus) nun entgegen der ersten Planung mit einem klassischen Satteldach errichtet werden. Bei den Häusern 1 + 2 wird mit 6,40 Meter (Attika) bzw. auf der anderen Gebäudeseite mit 6,00 (Attika) angegeben. Bei Haus 3 beträgt die Wandhöhe nun 3,70 Meter. Hier reduziert sich somit die Wandhöhe, da diese ursprünglich mit 6,70 Meter angegeben war. Die Gebäudehöhe war ursprünglich mit 9,37 Meter angegeben. Nun beträgt die Gebäudehöhe bei Haus 3 9,08 Meter, die Häuser 1+2 haben die gleiche Höhenentwicklung.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Wie auch im ursprünglichen Antrag wurden nun auch im Änderungsantrag keine Nachbarunterschriften der Eigentümer der vier baurechtlichen Nachbargrundstücke vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Auf den beigefügten Beschlussbuchauszug vom 09.03.2020 wird verwiesen, hieraus ist ersichtlich, dass die rechtliche Beurteilung damals noch rein auf Grundlage des § 34 BauGB erstellt wurde. Aktuell wird das Gebiet im Bereich des Baugrundstückes mit einem Bebauungsplan überplant. Der Marktgemeinderat hat nämlich kurz vor der Beschlussfassung über den Bauantrag am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ beschlossen. Zum Zeitpunkt des Beschlusses um Bau- und Umweltausschuss über den Antrag auf Vorbescheid gab es folglich aber noch keine Bebauungsplanentwurf.

Aktuell ist der Bebauungsplan zwar noch nicht rechtskräftig, da noch kein Satzungsbeschluss gefasst wurde. Das Vorhaben kann nun allerdings schon anhand der konkreten, künftigen Festsetzungen beurteilt werden. Obgleich die Beurteilung nach wie vor nach § 34 BauGB erfolgt, liegt nun somit eine andere Situation vor.

Das Baugrundstück befindet sich im Teilbereich WA 1.3 des Bebauungsplanes. Hier sieht der künftige Bebauungsplan maximal 2 Vollgeschosse (1+D), Dachform zwingend Satteldach, Wandhöhe 4,5 Meter und Firsthöhe 10,0 Meter, sowie eine GRZ von 0,4 vor. Insgesamt reduziert sich das Vorhaben in der geänderten Planung wie beschrieben zwar, jedoch entspricht das Vorhaben hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Geschossigkeit nicht den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes. Zudem wird die östliche Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 Metern zum Sudetenring um 0,5 Meter unterschritten. Die GRZ konnte nicht geprüft werden, da vom Planer keine GRZ-Berechnung vorgelegt wurde, dies ist aber aus Sicht der Verwaltung nicht relevant, da bereits die weiteren Festsetzungen bereits nicht eingehalten sind. Das Vorhaben steht somit dem Planungswillen der Gemeinde entgegen.

Informativ wird erwähnt, dass für die 3 Reihenhäuser gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering 6 Stellplätze nachgewiesen werden sollen. Auf dem Baugrundstück werden im Anschluss an die südlich bestehende Garagenzeile vier Stellplätze erstellt. Weitere zwei Stellplätze sollen auf einem Fremdgrundstück nördlich des Zufahrtsweges nachgewiesen werden. Hier müsste vom Landratsamt eine dingliche Sicherung der Stellplätze zur Auflage gemacht werden. Die Stellplätze müssen abschließend aber erst in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Erschließungssituation wurde bereits im Februar/März 2020 durch die Fachstellen geprüft. Hier wird daher auf die Ausführungen im Beschlussbuchauszug vom 09.03.2020 verwiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht, da sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB einfügt und zudem den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ widerspricht.

Für den Fall, dass das Landratsamt die eingereichte Planung als genehmigungsfähig erachtet und die Gemeinde erneut anhört, empfiehlt der Bau- und Planungsausschuss dem Marktgemeinderat die Aufstellung einer Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan neu
- Erläuterungsschreiben der Bauherren
- Beschlussbuchauszug vom 09.03.2020
- Ursprüngliche Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bislang in der Münchener Straße 7 ansässige Optikergeschäft hat seine Geschäftsräume in das derzeit im EG leerstehende Geschäftsgebäude Münchener Straße 20 verlagert. Die alte Werbeanlage wurde laut Angabe der Geschäftsführerin am Standort abmontiert, mit einem geänderten Werbeschriftzug überklebt und am neuen Geschäftsgebäude über dem Schaufenster/Eingang installiert (siehe beigefügtes Foto). Das dort vorher montierte Leuchtschild des ehemals ansässigen Elektroladens wurde abmontiert. Die Maße der Werbeanlage betragen 3,45 Meter Länge und 0,40 Meter Höhe. Der Antragsteller bestätigt, dass die Werbeanlage keine Blendwirkung hervorruft.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	30.12.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften der Eigentümer der drei baurechtlichen Nachbargrundstücke wurde für den Bauantrag nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Aufgrund der Lage und der Größe ist die Werbeanlage nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstaben a) - g) BayBO baurechtlich verfahrensfrei und daher im Umkehrschluss bauantragspflichtig. Die rechtliche Beurteilung der Werbeanlage erfolgt nach § 34 BauGB. Die Werbeanlage fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Foto Werbeanlage

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

An dem Bestandsgebäude Lessingstraße 1 soll westlich ein Anbau für eine zweite Wohneinheit errichtet werden. Die Planerin titulierte dies als Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit Nebengebäude. Der Anbau mit den Grundmaßen 7,50 Meter x 12,00 Meter soll zweigeschossig ohne Keller mit einem Pultdach errichtet werden. Die Höhe beträgt dabei 5,41 bzw. 6,33 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	07.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	07.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarteiligung

Nur bei einem der vier Nachbargrundstücke wurden die Unterschriften erbracht. Diese sind somit im baurechtlichen Sinne nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung daher erfolgt nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung problemlos in die Umgebungsbebauung ein.

Im Nordwesten des Grundstückes wird ein Carport mit angebauten Abstellraum und Mülltonnenraum (im Bauantrag als Nebengebäude titulierte) errichtet. Der Stellplatznachweis (2 Stellplätze nach der Stellplatzsatzung notwendig) wird mit diesem Carport und einem davor gelagerten Stellplatz erfüllt. Es ist ausreichend Stauraum vorhanden, die Zufahrtsbreite von 3,28 Meter ist angemessen. Das Bestandsgebäude Lessingstraße 1 hat sein Garage auf der Ostseite des Gebäudes, somit bleibt der notwendige Bestandsstellplatz vorhanden.

Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird verwiesen, da der Anbau eine komplett andere Dachneigung, Dachform und Höhenentwicklung wie das Bestandsgebäude, an das angebaut werden soll, aufweist. Laut Eingabeplan soll ebenfalls eine Grundstücksteilung stattfinden.

Damit eine Doppelhaushälfte ohne Abstandsflächen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden kann, muss der Charakter eines Doppelhauses, nämlich ein gleiches oder ähnlich artiges Erscheinungsbild gegeben sein. Ein Anbau für eine separate Wohneinheit ohne Teilung wäre jedoch sicherlich möglich. Das Abstandsflächenrecht der BayBO ist jedoch dem Bauordnungsrecht zuzuordnen, hierfür ist ausschließlich das Landratsamt Aichach-Friedberg zuständig. Die Gemeinde kann aufgrund dieser Problematik das gemeindliche Einvernehmen nicht verweigern, da diese ausschließlich bauplanungsrechtliche Aspekte zu prüfen hat.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
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. Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird aufgrund der unterschiedlichen Dachform und Höhenentwicklung der beiden Gebäudeteile hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Meringerzeller Straße 13 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Nördlich des Bestandsgebäudes möchte der Antragsteller nun im Garten eine neue, separate Wohneinheit errichten. Das zweigeschossige Gebäude (plus Keller) ist mit einem flach geneigtem Pultdach mit 5° Dachneigung geplant. Die Gebäudehöhe des Gebäudes mit der Grundfläche von 6,99 x 9,49 Meter beträgt 6,76 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück hat zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die westlichen Nachbarn haben sich mit dem Vorhaben schriftlich Einverstanden erklärt. Vom Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes liegt keine Unterschrift vor. Dem Bauantrag liegt aber ein Beiblatt bei, auf dem erläutert wurde, dass die Unterschrift aus triftigen, gesundheitsbedingten Gründen nicht eingeholt werden konnte. Die Nachbarunterschriften sind somit allerdings nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das geplante Gebäude bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung von 6,76 Meter beispielsweise deutlich unter der des Bestandsgebäudes Meringerzeller Straße 13 mit einer Firsthöhe von 8,72 Meter. Auch hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbauten Fläche fügt sich das Gebäude problemlos nach § 34 BauGB ein. Informativ wird die GRZ I (0,31) und GRZ I + II (0,35) erwähnt, diese Kennzahlen stellen im unbeplanten Innenbereich jedoch kein Kriterium des Einfügens dar.

Im Erdgeschoss des Gebäudes wird eine Doppelgarage integriert (2 Stellplatz). Weitere 2 Stellplätze werden im Stauraum vor der Garage nachgewiesen. Somit sind alle 4 notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering, sowohl für das Bestandsgebäude, wie auch für den Neubau, nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Die notwendige Stauraumtiefe für die Garage von 5 Metern nach der Stellplatzsatzung (5,2 - 5,6 Meter) ist eingehalten. Die Stellplätze weisen die notwendigen Einstellbreiten bzw. Einstelltiefen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) aus. Es wird auch keine zweite Zufahrt benötigt, da die Zufahrt zum Grundstück wie bislang auch schon über die Schillerstraße erfolgt (von der Meringerzeller Straße ist das Grundstück nur über eine Treppe zu erreichen). Somit gibt es hier auch keine Bedenken bezüglich der Zufahrtssituation.

Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass die Abstandsflächen von der Planerin nach den neuen gesetzlichen Grundlagen der BayBO (BayBO-Novelle 2021) berechnet wurde. Zwischenzeitlich hat der Markt Mering bekanntlich zum 01.02.2021 eine davon abweichende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Kraft gesetzt.

Mit der Abstandsflächensatzung ist das Vorhaben in der beantragten Form so wohl nicht mehr umsetzbar, da die Abstandsflächen der Planung nach nahezu bis zu den Grundstücksgrenzen reichen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Abstandsflächenrecht ausschließlich vom Landratsamt zu prüfen ist. Bei der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sind nur bauplanerische Aspekte als Entscheidungskriterium heranzuziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
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. Auf abstandsflächenrechtliche Belange verwiesen, da der Planer die Abstandsflächen nach den neuen Vorgaben der BayBO berechnet, der Markt Mering jedoch über eine gesonderte Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche verfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller möchten in der bestehenden Doppelhaushälfte in der Anton-Günter-Straße 8 in Mering-St. Afra eine zusätzliche Dachgaube einbauen lassen. Auf der Südseite des Gebäudes besteht bereits eine Gaube mit einer Breite von knapp 3 Meter. Die neu geplante Gaube soll auf der Nordseite mit einer Breite von 1,76 Meter errichtet werden. Die Neigung der Gaube beträgt 30°. Die Dachgaube soll eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses ermöglichen, die Wohnfläche vergrößert sich laut Planer durch die Maßnahme nur geringfügig von 90,77 m² auf 91,61 m². Das Dachgeschoss stellt laut Berechnung des Planers weiterhin kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne dar, die GRZ/GFZ bleibt somit unverändert bei 0,34 (kein Einfügekriterium).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind vier baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher baurechtlich als Vorhaben im Innenbereich. In der näheren Umgebung finden sich bereits zahlreich Dachgauben, teils deutlich breiter, von daher fügt sich geplante Gaube in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering entsteht durch die Maßnahme nicht, da keine neue Wohneinheit in der Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung untergebracht wird.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
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:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Luftbild der Umgebungsbebauung mit Gauben im Umfeld

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragstellerin möchte auf dem Gewerbegrundstück Wallbergstraße 4 eine KFZ-Halle für 3 LKW errichten. Die Halle mit 78,96 m² Nutzfläche soll mit einem Pultdach mit 8° Dachneigung errichtet werden. Die Gesamthöhe beträgt 5,05 Meter, der Dachanfall ist mit 3,64 Meter angegeben, die Außenmaße betragen 10,00 x 9,00 Meter. Die Halle soll direkt hinter der bestehenden Garage errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften sind nur von zwei der sieben baurechtlichen Nachbargrundstücke vorhanden. Von diesen zwei Grundstücken ist ein Grundstück allerdings im Eigentum der Bauherrin selbst. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ vom 07.04.1986. Das Bauvorhaben entspricht in den folgenden Punkten nicht den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

1. Baugrenze:

Im Bereich der Parkbucht beträgt der Abstand der überbaubaren Fläche zur Parkbucht 5,0 Meter. Im südlichen Bereich befindet sich die Halle auf der kompletten Breite mit einer Tiefe von 1,75 Meter Tiefe außerhalb des Baufensters (3,25 Meter Grenzabstand). Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits zahlreiche Befreiungen von der Baugrenze erteilt. Die massivste Befreiung findet sich bei dem Gebäude des sich direkt südlich befindlichen Autohauses in der Alpspitzstraße 3. Im Westen reicht dort ein Gebäudeteil bis 0,45 Meter an die Grundstücksgrenze (Baugrenze 4 Meter zur Straße - Überschreitung somit 3,55 Meter), im Osten reicht ein Gebäudeteil sogar bis 0,35 Meter an die Grundstücksgrenze heran (Baugrenze 7,50 Meter - Überschreitung somit 7,15 Meter).

Für diese Gebäudeerweiterungen des Autohauses hat das Landratsamt per Bescheid vom 01.08.2002 eine Befreiung von den überbaubaren Flächen erteilt. Da die Halle zudem nicht in einem Kurven-/Kreuzungsbereich liegt, ist hier aus Sicht der Verwaltung aus Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung gerechtfertigt.

2. Dachneigung (§ 4 Abs. 1):

Wie erwähnt, beträgt die geplante Dachneigung des Pultdaches der Halle 8°. Für den westlichen Bereich des Plangebietes, welches als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist eine Dachneigung von 30-35° vorgeschrieben, während im Bereich des Gewerbegebietes die Dachneigung frei gewählt werden kann. Die geplante Halle befindet sich allerdings im Bereich des Mischgebietes und benötigt daher von dieser Festsetzung ebenfalls eine Befreiung.

Auch hier liegt bereits ein Präzedenzfall vor. Für das Gebäude der TÜV-Prüfstelle in der Alp- spitzstraße 1 a, welche sich ebenfalls in diesem Teilbereich befindet, hat das Landratsamt mit Bescheid vom 26.05.2004 von der Dachform/Dachneigung befreit. Diese Halle wurde mit einem Flachdach errichtet. Daher ist auch hier als Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung zu erteilen.

3. Firstrichtung (§ 4 Abs. 3):

Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist gemäß § 4 Abs. 3 zwingend einzuhalten. Für den betroffenen Teilbereich sieht der Bebauungsplan eine Ost-West-Ausrichtung vor. Die zu errichtende Halle ist jedoch mit Nord-Süd-Ausrichtung geplant. Für die sich direkt westlich befindliche Lagerhalle des Autohauses (Wallbergstraße 6) wurde seitens des Landratsamtes am 01.10.2012 von dieser Vorschrift des Bebauungsplanes befreit. Somit kann auch hier eine Befreiung erteilt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die notwendigen Befreiungen nicht berührt. Die Befreiungen sind ebenfalls städtebaulich vertretbar, Nachbarschaftliche Belange sind nicht berührt. Die Befreiungen können somit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Die weiteren Vorschriften des Bebauungsplanes, u.a. auch die GRZ I mit 0,09 und GRZ I + II mit 0,27, sind alle eingehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag und erteilt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.15 "Südlich der Wendelsteinstraße" bezüglich der Überschreitung der überbaubaren Fläche, der vorgeschriebenen Dachneigung von 30-35° und der vorgeschriebenen Firstrichtung Ost-West.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beantragt den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Container in Modulbauweise. Der Antragsteller erläutert, dass er für die Schule/BBZ, auch bedingt durch die Corona-Vorgaben ab 01.09.2021 zusätzliche Räume anbieten muss. Teilweise werden bestehende Räume einer anderen Nutzung zugeführt (Umkleiden, Lagerräume und ein fachpraktischer Übungsraum werden in Unterrichtsräume umgebaut, die Räumlichkeiten werden anders aufgeteilt). Teilweise entstehenden die benötigten Räumlichkeiten durch eine Erweiterung der Containeranlage um 6 Meter nach Osten.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	29.01.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.03.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Im Norden grenzt das Grundstück an einen Geh- und Radweg im Eigentum des Marktes Mering, dieser ist allerdings nicht verkehrsrechtlich gewidmet und stellt damit ein baurechtliches Nachbargrundstück dar. Belange des Marktes Mering sind durch das Vorhaben nicht berührt. Im Süden grenzt das Grundstück an ein privates Nachbargrundstück. Der Bauherr erläutert, dass er dem Nachbarn die Planung mit der Bitte um Unterschrift zugeschickt hat, jedoch bislang noch nicht unterzeichnet zurück erhalten hat. Weitere Nachbargrundstücke sind nicht vorhanden, da das Grundstück im Westen an die Bundesstraße 2 und Osten an die Lechstraße (jeweils öffentliche Verkehrsflächen) grenzt. Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - Teilbereich 3. Änderung. Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes, da durch die Erweiterung im Osten die zeichnerisch dargestellte Baugrenze von 7,0 Meter ab der Grundstücksgrenze geringfügig überbaut wird. Die südöstliche Gebäudeecke reicht laut Planzeichnung bis zu 3,7 Meter an die Grundstücksgrenze heran, somit beträgt die Überschreitung der Baugrenze hier 3,3 Meter.

Im Nordosten fällt die Überschreitung aufgrund des schrägen Grundstückszuschnittes mit 0,1-0,2 Meter nur sehr gering aus. Insgesamt ist die Baugrenzenüberschreitung in Bezug auf die komplette Länge als eher geringfügig anzusehen. Die Grundzüge der Planung sind daher nicht berührt, die Befreiung ist auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar. Nachbarschaftliche Belange sind ebenfalls nicht berührt, da die Baugrenze nur in Richtung Straße und nicht in Richtung eines baurechtlichen Nachbargrundstückes überschritten wird. Die Befreiung kann somit gemäß den Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Der Teilbereich der 3. Änderung umfasst nur dieses Grundstück, im weiteren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzgartenweg" wurde jedoch bereits mehrfach von der Baugrenze befreit. Somit liegen auch entsprechende Vergleichsfälle vor.

Die Schule stellt eine Anlage für soziale Zwecke dar. Gemäß der Festsetzung Nr. 1.1 der Satzung i.V.m. § 8 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke in diesem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Da die bestehende Schule ja nur erweitert wird, kann die Ausnahme problemlos erteilt werden. Für den Bestand wurde diese Ausnahme ja bereits in früheren Bescheiden erteilt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

Der Bauherr hat keinen neuen Stellplatznachweis vorgelegt. Bislang wurden für alle Nutzungen auf den Grundstücken Lechstraße 2 und 6 die Stellplätze auf diesen beiden Grundstücken, sowie auf der gegenüberliegenden Pachtfläche Lechstraße / Ecke Schloßmühlstraße nachgewiesen. Im bislang letzten Bauantrag „Nutzungsänderung und Umbau von Teilen eines Broschürenlagers zu einer Sauna des Fitnessstudios und Einbau von Klassenräumen“, Lechstraße 2 vom 04.06.2020 wurde der Stellplatznachweis erbracht, es errechnete sich für alle Nutzungen ein Bedarf von 131 Stellplätzen. Auf allen drei Grundstücken wurden insgesamt jedoch sogar 147 Stellplätze nachgewiesen. Somit besteht aktuell noch ein Überschuss von 16 Stellplätzen.

Im Bereich des Anbaus entfallen 3 Stellplätze, so dass noch insgesamt 144 Stellplätze (13 Stellplätze Überschuss) nachgewiesen werden können. Die Stellplatzsatzung des Marktes Mering sieht keine speziellen Regelung für Berufsschulen vor, daher berechnen sich die Stellplätze anhand den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV). Im Bereich des Anbaus bzw. in den umgenutzten Räumlichkeiten sind 4 Unterrichtsräume dargestellt. Die GaStV sieht pro Unterrichtsklasse 1 Stellplatz + zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre vor (4 Stellplätze).

Mit dem verbleibenden Stellplatzüberschuss von 9 Stellplätzen könnte der Stellplatzbedarf somit theoretisch sogar noch bis zu einer zusätzlichen Schülerzahl von 90 volljährigen Schülern gedeckt werden. Aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten ist jedoch davon auszugehen, dass diese Schülerzahl bei weitem nicht erreicht wird und somit insgesamt genügend Stellplätze nach den Vorgaben der GaStV bzw. der Stellplatzsatzung zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Holzgartenweg" - 3. Änderung bezüglich der Überschreitung der überbaubaren Flächen, sowie zur Ausnahme von der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Nr. 1.1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 3. Änderung i.V.m. § 8 BauNVO) bezüglich der Erweiterung der bestehenden Fachschule.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Darstellung Überschreitung Baugrenze - Lageplan

Sachverhalt:

Den Mitgliedern liegt eine **Tischvorlage** (Schreiben eines Nachbarn über Bedenken zum Bauvorhaben und Erläuterungen zur Nachbarunterschrift, die nur unter Vorbehalt erteilt wurde) zu diesem TOP vor.

MGR'in von Thienen ist während der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht anwesend.

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück Jahnstraße 31 ein Zehnfamilienwohnhaus errichten. Das Gebäude soll mit den Grundmaßen 21,50 x 14,54 Meter mit 3 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse + Penthouse - Flachdach) und einer Gebäudehöhe von 9,15 Metern errichtet werden.

Dem Bauvorhaben liegt ein vom Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigter Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines 8-Familienhauses mit Tiefgarage vom 22.06.2015 zu Grunde. Der Bau- und Umweltausschuss hatte im Vorfeld das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 08.12.2014 mit 13:0-Stimmen erteilt. Der Vorbescheid besitzt nach wie vor Rechtsverbindlichkeit, da dieser vom Landratsamt per Bescheid vom 29.05.2020 bis zum 22.06.2022 verlängert wurde.

Da ein gültiger Vorbescheid vorliegt, könnte das Bauvorhaben grundsätzlich nach der Geschäftsordnung des Marktes Mering im Verwaltungswege behandelt werden. Seitens der Verwaltung wird jedoch die Stellplatzanordnung als kritisch angesehen, daher wird dieser Bauantrag dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt. Näheres wird unter dem Punkt rechtlich/fachliche Würdigung erläutert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.02.2021
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.04.2021
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.03.2021

III. Nachbarbeteiligung

Es sind fünf baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Eines davon ist im Eigentum des Bauherrn bzw. seines Vaters. Im Bauantrag gibt der Planer an, dass die Nachbarn Kenntnis genommen und zugestimmt haben. Es wurden jedoch keine Nachbarunterschriften mit dem Bauantrag vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

- bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Wie erwähnt, liegt dem Bauvorhaben ein rechtsverbindlicher Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2015 zu Grunde. Bei dem Antrag auf Vorbescheid wurde der Baukörper bereits detailliert dargestellt.

Das Landratsamt hat die Genehmigung erlassen, da sich das Gebäude nach § 34 BauGB einfügt. Auf den beigefügten Beschlussbuchauszug aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.12.2014 wird verwiesen. Der Bau- und Umweltausschuss kam bei der Beurteilung zum gleichen Ergebnis wie das Landratsamt.

Die Daten aus dem Vorbescheid wurden den Daten aus dem Bauantrag gegenübergestellt:

	Vorbescheid	Bauantrag
Länge	21,76 Meter	21,50 Meter
Breite	14,97 Meter	14,54 Meter
Höhe über Bezugspunkt	-0,55 Meter	-0,74 Meter
Nachbargebäude		
Firsthöhe	9,65 Meter	9,15 Meter
Dachform	Walmdach	Flachdach
Wohneinheiten	8 WE	10 WE

Der Baukörper reduziert sich somit hinsichtlich Länge, Breite und Höhe, die Geschossigkeit bleibt unverändert. **Das Vorhaben fügt sich somit unproblematisch in die Umgebung ein. Die Dachform und Anzahl der Wohneinheiten stellen kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB dar. Es ist also für die Beurteilung unerheblich, dass statt 8 Wohneinheiten nun 10 Wohneinheiten errichtet werden sollen.** Der Planer gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 an, im unbepflanzten Innenbereich spielen diese Kennzahlen aber hinsichtlich des Einfügens auch keine Rolle.

- Erschließung:

Hinsichtlich der Erschließungssituation wurden bereits im Jahr 2014 die Fachabteilungen Marktbauamt (Kanal), Wasserwerk (Wasserversorgung) und die Straßenverkehrsbehörde (Verkehrsrecht) beteiligt. Hierzu wird auf die Ausführungen in der beigefügten Beschlussvorlage verwiesen, Probleme wurden jedoch nicht gesehen. **Die Erschließung ist somit gesichert.** Jedoch wurde die Straßenverkehrsbehörde erneut beteiligt, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine genaue Stellplatzanordnung bzw. Anordnung Tiefgaragenabfahrt bekannt war. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 04.02.2021 ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

- Stellplatzsituation:

Für die 10 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 35,29 m² und 96,32 m² werden nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering insgesamt 16 Anwohner- und 2 Besucherstellplätze (10 %) benötigt. Statt den geforderten 18 Stellplätzen errichtet der Bauherr sogar 21 Stellplätze auf dem Grundstück, davon 15 Tiefgaragenstellplätze. Nach der Stellplatzsatzung müssen, wenn Tiefgaragen errichtet werden, mindestens 25 % der Anwohnerstellplätze (= 4 Stellplätze) oberirdisch angeordnet werden. Die Besucherstellplätze müssen ebenfalls oberirdisch situiert werden. Der Bauherr weist diese 6 Stellplätze oberirdisch nach, so dass auch diese Anforderung der Satzung erfüllt ist. **Der Stellplatznachweis ist hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze somit als erbracht anzusehen.**

Seitens der Verwaltung wird jedoch die Situierung der oberirdischen Stellplätze kritisch gesehen. Der Bauherr weist fast auf der kompletten südlichen Grenzlänge (ca. 29 Meter) entlang der Jahnstraße Stellplätze nach.

Seitens des Marktes Mering wird jedoch angezweifelt, dass der Bauherr einen Anspruch auf Grundstückszufahrten über die Gesamtlänge seines Grundstückes hat. Das nicht explizit gesetzlich geregelte Rechtsinstitut des Anliegergebrauchs lässt sich aus dem einfachen Recht ableiten. Im Bayerischen Straßen- und Wegerecht vermittelt der Anliegergebrauch dem Anlieger über die Grundsatzregelungen der Art. 14 Abs. 1 und Art. 17 BayStrWG hinaus eine besondere Stellung und somit - durch zahlreiche Gerichtsentscheidungen bestätigt - einen Anspruch auf angemessenen Zugang zu einer Straße. Dieser Anspruch kann sich

auch auf eine Zufahrt erweitern, wenn dies ortsüblich ist. Die Voraussetzungen, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf Anliegergebrauch angenommen werden kann und in welcher Form dieser zu gewähren ist (nur Zugang, Zufahrt oder mehrere Zufahrten), regelt das Bay. Straßen- und Wegegesetz nicht. Durch Rechtsprechung und Literatur ist der Umfang eines angemessenen Anliegergebrauchs jedoch weitgehend geklärt.

Dies bedeutet, dass der Schutzanspruch aus dem Anliegergebrauch nur so weit reicht, dass eine angemessene Nutzung des Grundeigentums im ortsüblichen Rahmen sichergestellt werden kann. Hieraus folgt jedoch kein Anspruch auf eine optimale Zufahrt. Vor allem ermächtigt der Anliegergebrauch nicht zu Eingriffen in den Gemeingebrauch, die diesen dauernd oder erheblich beeinträchtigen (hierzu gehört z. B. auch der Wegfall einer größeren Anzahl öffentlicher Stellplätze).

Aus diesem „Angemessenheitsgrundsatz“ heraus folgt mithin, dass ein Grundstückseigentümer nicht berechtigt ist, seine Zufahrten oder Stellplätze etwa über große Teile seiner Grundstücksbreite zur Straße hin zu erstrecken. Hätte der Grundstückseigentümer es selbst in der Hand, die gesamte Breite seines Grundstückes als Zufahrt (hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um Stellplatzzufahrten oder etwa um Grundstückseinfahrten handelt) zu gestalten, würden die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum in diesem Bereich nahezu komplett entfallen (§ 12 Abs. 3 StVO), ohne dass der Straßenbaulastträger dies regeln könnte. Dies würde im Einzelfall zu Parkproblemen anderer Anlieger in einem solchen Bereich kommen.

Damit kann die vorliegende Stellplatzanordnung ihre Rechtsgrundlage eben nicht mehr aus dem Rechtsinstitut des Anliegergebrauchs ableiten, da dadurch der öffentliche Gemeingebrauch in unangemessener Weise eingeschränkt werden würde. Für die Anordnung der Stellplätze in beantragter Weise mit mehr als einer Grundstückszufahrt wäre vielmehr eine straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis erforderlich, über die der Markt Mering unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gesondert auf Antrag hin zu entscheiden hätte. Ein solcher Antrag hätte jedoch nach Ansicht der Verwaltung im Hinblick auf vergleichbare Fälle und unter Berücksichtigung des nicht akzeptablen Wegfalls öffentlicher Stellplätze keine Aussicht auf Erfolg.

Im Antrag auf Vorbescheid wurde nur der Baukörper, nicht jedoch die Stellplätze dargestellt. Generell sind die Stellplätze erst im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies hat der Bau- und Umweltausschuss im Jahre 2014 auch explizit so beschlossen. Der Bauherr kann daher aus dem Vorbescheid auch keinen Anspruch ableiten, die Stellplätze entsprechend des vorgelegten Eingabeplanes anordnen zu dürfen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Bachmeir stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertragung bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.03.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn Gespräche über eine Änderung der Stellplatzanordnung zu führen.

Beschluss:

Abstimmung über den **Geschäftsordnungsantrag** des **MGR Bachmeir** auf Vertragung der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens zum Bauvorhaben bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.03.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn Gespräche über eine Änderung der Stellplatzanordnung zu führen.

Abstimmungsergebnis:

8:4

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Planung Bauantrag 02/2021
- Planung Vorbescheid 12/2014
- Beschlussauszug 08.12.2014

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 20.12.2020 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 1, Hermann-Löns-Straße 45
2. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage - Haus 2, Hermann-Löns-Straße 47
3. Errichtung einer Doppelhaushälfte - Haus 3, Am Oberfeld 1
4. Errichtung einer Doppelhaushälfte - Haus 4, Am Oberfeld 3
5. Neubau eines Einfamilienhauses, Münchener Straße 41

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

1. Nutzungsänderung einer Gaststätte zu einer Wohneinheit, Marienplatz 11

**TOP 15 Seitenstreifen in der Lechstraße, Holzgartenstraße und Flößerstraße
künftig nur für Pkw zum Parken frei
Vorlage: 2021/4064**

Sachverhalt:

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, sämtliche Seitenstreifen (Parkbuchten) in der Lechstraße, der Holzgartenstraße und in der Flößerstraße nur noch für Pkw zum Parken freizugeben.

Das dauerhafte, ordnungswidrige Abstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen und sonstigen Anhängern entwickelt sich immer mehr zu einem Problem, welches sich aus jahrelanger Erfahrung heraus auch nicht durch die Verkehrsüberwachung lösen lässt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Grundsätzlich ist es erlaubt, Wohnwägen und sonstige Anhänger bis zu 14 Tage und dies wiederholt ohne Zugfahrzeuge abzustellen. Für Wohnmobile gibt es keine zeitliche Beschränkung. Oft werden diese Anhänger auch nur zu reinen Werbezwecken dauerhaft geparkt. Durch das Verschieben von Wohnwägen und sonstigen Anhängern um wenige Zentimeter, ohne dass diese jemals an ein Fahrzeug angehängt wurden, geschweige denn über eine längere Strecke bewegt wurden, wird eine rechtlich korrekte Verfolgung einer Ordnungswidrigkeit durch die Verkehrsüberwachung in den meisten Fällen unmöglich.

Bei einer geänderten Ausschilderung und Reduzierung auf eine Fahrzeugart lässt sich die Problematik, die im Übrigen leider in vielen Ortsstraßen in Mering Schule gemacht hat, auflösen und analog dazu wieder freie Parkplätze schaffen.

Es macht in diesem Zusammenhang aber auch Sinn zu beobachten und abzuwägen, wie die Folgewirkung solch einer Maßnahme in der Realität ist.

Es ist leider davon auszugehen, dass Wohnmobile, Wohnwägen und sonstige Anhänger einfach in nahegelegenen Seitenstraßen abgestellt werden und dort für neue Probleme sorgen.

Bei einer Entscheidung für den Beschlussvorschlag sollte man sich mit der Überlegung auseinandersetzen, ob man künftig auch in weiteren Ortsstraßen diesen Weg gehen möchte.

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat hierzu bei einer Besichtigung vor Ort Ihre Zustimmung erteilt.

Die Ausschilderung, die für jede Parkbucht gesondert erfolgen muss, ist mittels Verkehrszeichen 314 (Parken) mit Zusatzzeichen in Form von Rechts-, Links- oder Mittelpfeilen, sowie den Zusatzzeichen 1053-34 (auf dem Seitenstreifen) und den Zusatzzeichen 1048-10 (nur Pkw) kenntlich zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: Für 20 Verkehrszeichen inkl. 57 Zusatzzeichen zzgl. Arbeitszeit (je nach Situation ob weicher oder fester Untergrund): ca. 3.500 €

Einmalig 2021: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Kratzer stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf Vertagung und Erarbeitung eines Gesamtparkkonzeptes durch die Verwaltung.

MGR Bachmeir schlägt anschließend vor, das Parken in sämtlichen Parkbuchten in der Lechstraße, Holzgartenstraße und Flößerstraße während der Zeit von 6:00-20:00 Uhr nur noch für die Dauer von 3 Stunden freizugeben.

Beschluss:

1.): Geschäftsordnungsantrag des **MGR Kratzer** auf Vertagung und Erarbeitung eines Gesamtparkkonzeptes durch die Verwaltung.

2.): Sämtliche Seitenstreifen in der Lechstraße, der Holzgartenstraße und Flößerstraße werden in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr nur noch für die Dauer von 3 Stunden zum Parken freigegeben.

Die zuständige örtliche Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen, eine entsprechende Anordnung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

zu 1.): 5:8

zu 2.): 13:0

Anlage/n:

- 1 Orts- und Beschilderungsplan

TOP 16 Haltverbot in der Kanalstraße und Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe
Vorlage: 2021/4076

Sachverhalt:

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, auf der Westseite der Kanalstraße, im Bereich zwischen der Einmündung Paarangerweg und der Einmündung Tratteilstraße und zudem südlich des jetzigen Fußgängerüberweges bis zu HsNr. 67, ein durchgehendes Haltverbot mit Zeichen 283 zu errichten.

Durch die begrenzte Anzahl markierter Parkflächen im gesamten Paarangerweg hat sich der ruhende Verkehr derart in den Bereich der Kanalstraße verschoben, dass die Meringer Feuerwehr und das Bayerische Rote Kreuz mit der dringenden Bitte an die Verwaltung herangetreten sind, Abhilfe zu schaffen.

Der Bereich der Kanalstraße ist ein von diesen Rettungsdiensten stark frequentierter und strategisch wichtiger Straßenabschnitt.

Durch vielfaches und oftmals auch beidseitiges oder versetztes Parken wird die Durchfahrt insbesondere für Fahrzeuge der Einsatzkräfte extrem erschwert.

Aber auch für den regulären Pkw-Verkehr entstehen oft größere Durchfahrtsprobleme, insbesondere im Begegnungsverkehr.

Des Weiteren wird beantragt, südlich des Kreuzungsbereiches des Paarangerweges bzw. der Schulstraße den bestehenden Fußgängerüberweg durch eine Querungshilfe zu ersetzen.

Dies soll den Schulweg dadurch sicherer machen, dass die insbesondere für kleinere Kinder zu querende Straßenbreite quasi halbiert und in zwei Abschnitte unterteilt wird. In diesem Mittelbereich der Straße besteht dann ein geschützter Wartebereich.

Zudem würde diese Querungshilfe die gefahrene Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugen reduzieren und auch so die Sicherheit erhöhen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion hat hierzu vor Ort eine Einschätzung abgegeben und unterstützt sowohl das Haltverbot als auch den Ersatz des Fußgängerüberweges durch eine Querungshilfe.

Im letzteren Fall wurde von polizeilicher Seite sehr deutlich gemacht, dass dies eine Verbesserung und keinesfalls eine Verschlechterung der Schulwegsicherheit mit sich bringen würde. Der generelle Aspekt der sog. Scheinsicherheit von Fußgängerüberwegen hat bereits in anderen Städten zum Abbau vieler Fußgängerüberwege geführt.

Sollte man sich für eine Querungshilfe an selbiger Stelle des Fußgängerüberweges entscheiden, besteht aber die Problematik, dass ein Lkw aus der Schulstraße nicht mehr in Richtung Süden abbiegen könnte.

Es wäre dann erforderlich Lkw Verkehr nach links abzuleiten.

Wollte man den Lkw Verkehr in Richtung Süden weiterhin ermöglichen, wäre es zwingend erforderlich, die Querungshilfe einige Meter weiter in Richtung Süden zu verlegen.

In beiden Fällen wäre weder der aktuelle Fußgängerüberweg (auf den das bisher schon zutrifft) noch die Querungshilfe in direkter Wegelinie vom Paarangerweg zur Schulstraße.

Beide Positionen der Querungshilfe würden daher nur benutzt werden, wenn man den sicheren Überweg bewusst nutzen möchte. Dies gilt aber bereits jetzt schon für den bestehenden Fußgängerüberweg.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: ca. 6.000 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:**Erster Bestandteil des Antrages (Haltverbot):**

In der Kanalstraße im Bereich zwischen der Einmündung Paarangerweg und Einmündung Tratteilstraße auf der Westseite und zudem auf der Ostseite unterhalb des jetzigen Fußgängerüberweges bis zu HsNr. 67, ist ein durchgehendes Haltverbot mit Zeichen 283 zu errichten.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde wird angewiesen, eine entsprechende Anordnung zu erstellen.

Zweiter Bestandteil des Antrages (Querungshilfe):

Bezüglich der Thematik Querungshilfen im Bereich der Kanalstraße bis zur Friedenastraße wird ein Ortstermin im Vorfeld einer künftigen Bau- und Planungsausschusssitzung abgehalten.

Abstimmungsergebnis:**Erster Bestandteil des Antrages (Haltverbot):**

13:0

Zweiter Bestandteil des Antrages (Querungshilfe):

13:0

Anlage/n:

- 1 Orts- und Beschilderungsplan

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.01.2021 regte **MGR Schiele** einen Fahrdienst zum Impfzentrum in Dasing oder eine ähnliche Lösung an. Das Problem wurde inzwischen gelöst, es wird auf die Nachrichtmeldung auf der Internetseite des Marktes Mering verwiesen:

Neue Transportmöglichkeiten zum Impfzentrum aus dem Landkreissüden

Im Landkreis Aichach-Friedberg gibt es derzeit zwei Impfzentren, eines in Aichach, ein weiteres in Dasing. Beide sind aus dem südlichen Landkreis Aichach-Friedberg mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schwer zu erreichen.

Dies hat zuletzt gerade bei vielen älteren Menschen, die selbst nicht mehr mobil genug sind, zu Ängsten geführt. Viele haben sich deshalb an Bürgermeister Florian A. Mayer, die Seniorenbeauftragten oder das Bürgernetz gewandt.

Im direkt Gespräch zwischen Bürgermeister Florian A. Mayer und Landrat Dr. Klaus Metzger konnte dann eine Lösung gefunden werden. So können sich Personen, die einen Impftermin haben, aber keine Möglichkeit, selbst oder über Angehörige, Bekannte etc. zum Impfzentrum zu kommen, an die Corona-Hotline des Landratsamtes wenden (Tel. 08251 92-444). Dort wird ihnen entweder die Möglichkeit mit einem ehrenamtlichen Fahrdienst oder einem Taxiservice vermittelt. Die Kosten für den Taxiservice können auf Antrag vom Landkreis erstattet werden. Unbedingte **Voraussetzung für die Kostenerstattung** der Taxifahrt ist jedoch die **vorherige Registrierung über das Bürgertelefon.**"

In **Mering** bietet das **Bürgernetz** diesen ehrenamtlichen Fahrdienst an, welches bei dringendem Bedarf und rechtzeitiger Voranmeldung über die Telefonnummer **0151/63420805** „begleitete Fahrten“ übernimmt. Für die Ehrenamtlichen gibt es eine Kilometerpauschale von 0,30 € pro Kilometer von der Freiwilligenagentur erstattet, zudem wurde das Gemeindemobil dafür mit zusätzlichem Plexiglas-Schutz ausgestattet. Mayer dankt den beiden Vorsitzenden Josef Gerner und Franz Sedlmeir für die Unterstützung des Bürgernetzes.

Das **Rote Kreuz Aichach-Friedberg** und **andere Patienten-Fahrdienste** führen Krankenfahrten zum Impfzentrum durch, wenn **ein vom Hausarzt ausgestellter Transportschein** vorliegt.

Der Transportschein kann aufgrund leistungsrechtlicher Bestimmungen nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgestellt werden (Schwerbehinderte mit Merkzeichen aG, BI oder H, Pflegegrad 3 bis 5). Bei freien Kapazitäten führt das BRK auch ehrenamtliche Fahrten durch.

Bürgermeister Florian A. Mayer bot dem Landkreis auch Räumlichkeiten für Impfungen vor Ort an, was sich aber aus rechtlichen und logistischen Gründen kurzfristig nicht darstellen lässt. Ziel bleibt aber, dass Impfungen in den nächsten Monaten vor Ort bei den niedergelassenen Ärzten möglich sein werden, so Bürgermeister Mayer weiter, der sich erleichtert zeigt, dass man mit Unterstützung des Landkreises eine unkomplizierte Möglichkeit gefunden hat. Der Bürgermeister appelliert aber auch an die Bürgerinnen und Bürger den Taxiservice nur in Anspruch zu nehmen, wenn keine anderen Beförderungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

TOP **Bekanntgabe zur Anfrage 2 durch Zweiten Bürgermeister Hummel vom**
17.2 **18.01.2021: BayBO-Novelle - Abstandsflächensatzung**
 Vorlage: 2021/4042-01

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.01.2021 wurde von **Zweiten Bürgermeister Hummel** die Novelle der BayBO mit der Möglichkeit des Erlasses einer Abstandsflächensatzung angesprochen. Der Marktgemeinderat hat den Erlass einer entsprechende Abstandsflächensatzung am 28.01.2021 beschlossen. Die Satzung wurde am 29.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht und ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

TOP **Bekanntgabe zur Anfrage 3 durch MGR Kratzer vom 18.01.2021: "Dan-**
17.3 **keschön" für die Helfer in der Coronakrise**
 Vorlage: 2021/4043-01

Sachverhalt:

Die Anfrage von **MGR Kratzer** wurde von **Ersten Bürgermeister Mayer** bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.01.2021 beantwortet. Bislang sind in der Verwaltung keine Meldungen von entsprechenden Personen eingegangen.

TOP **Anfrage 4 durch MGR Schiele vom 18.01.2021: Straßenbeleuchtung im**
17.4 **Gewerbepark Mering West**
 Vorlage: 2021/4058

Sachverhalt:

Die Fa. Wolff, München, als Auftragnehmer der Bayernwerke beginnt, vorausgesetzt der zulässigen Witterung, bis Mitte / Ende Februar mit den Bauarbeiten (Setzung der Zähler-schränke), so dass voraussichtlich die Beleuchtung bis Mitte März 2021 in Betrieb gehen kann.

TOP 18 Bekanntgaben

TOP 18.1 Bekanntgabe 1: Verteilung Haushalt
Vorlage: 2021/4108

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer verteilt den ausgedruckten Haushalt an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses.

TOP 18.2 Bekanntgabe 2: Versetzung eines Zaunes, beim Badanger
Vorlage: 2021/4109

Sachverhalt:

BAL Neumeir teilt mit, dass sich die Biergartenfläche beim Badanger teilweise auf Privatgrund befindet, da der Zaun des nördlich angrenzenden Nachbarn nicht an der Grenze steht. Da der Nachbar nun selbst auf seinem Grundstück ein weiteres Haus errichtet, versetzt dieser auf seine Kosten demnächst den Zaun direkt an die südliche Grundstücksgrenze.

TOP 19 Anfragen

TOP 19.1 Anfrage 1 durch MGR Brunner: Parksituation Bouttevillestraße
Vorlage: 2021/4110

Sachverhalt:

MGR Brunner berichtet von einem ungünstig parkenden PKW in der Bouttevillestraße auf Höhe des Jugendzentrums. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Überprüfung durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu.