



N I E D E R S C H R I F T

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 04.04.2022
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:37 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Susanne Bianchi

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Brunner, Karl-Heinz
Heigl, Stefan
Hummel, Stefan
Kuhnert, Paul
Listl, Tobias
Ludwig, Peter
Lutz, Erich
Resch, Georg
Schamberger, Martina
Schiele, Thomas
Singer-Prochazka, Irmgard

Verwaltungsmitarbeiter

Bianchi, Susanne

Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:

Mitglieder

Fleig, Michael

Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Neumeir, Armin

Abwesend

Sedlmeir, Richard

Abwesend

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 07.03.2022
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen, Reifersbrunner Straße 29
Vorlage: 2022/4865
4. Bauantrag: Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses, sowie Ausbau des Dachgeschosses zur 3. Wohneinheit, Uferweg 12
Vorlage: 2022/4823-01
5. Bauantrag - geänderte Planunterlagen: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage, Zugspitzstraße 7 + 9
Vorlage: 2017/1516-06
6. Bauantrag: Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses, Luidlstraße 11
Vorlage: 2021/4208-01
7. Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Albrecht-Dürer-Straße 34
Vorlage: 2021/4410-01
8. Bauantrag: Neubau eines Dreifamilienwohnhauses, sowie energetische Sanierung des Bestandsgebäudes mit Neugestaltung/Ausbau des Dachgeschosses, Hermann-Löns-Str. 3
Vorlage: 2021/4674-01
9. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Hans-Sachs-Weg 4 a (Haus 1)
Vorlage: 2022/4866
10. Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Hans-Sachs-Weg 4 (Haus 2)
Vorlage: 2022/4867
11. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind.
Vorlage: 2022/4868
12. Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung
- 12.1. Bekanntgabe zur Anfrage 1 durch MGR Lutz vom 07.03.2022: Baumfällungen in der Kanalstraße
Vorlage: 2022/4845-01

- 12.2. Antwort zur Anfrage von MGR'in Singer-Prochazka nach einem Halteverbot in der Münchener Straße im Bereich Bäckerei Schwab
Vorlage: 2022/4753-01
- 13. Fassadenarbeiten an der Ostseite der Grundschule I
Vorlage: 2022/4862
- 14. Bekanntgaben
 - 14.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Plangutachten Innenort - Steuergruppe - Einsatz von Streusalz
Vorlage: 2022/4896
- 15. Anfragen
 - 15.1. Anfrage 1 durch MGR Brunner: Haltverbotsschilder in der Josef-Scherer-Straße
Vorlage: 2022/4897
 - 15.2. Anfrage 2 durch MGR Kuhnert: Beschilderung Holzgartenstraße und Flößerstraße
Vorlage: 2022/4898
 - 15.3. Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Eigentumsverhältnisse Freibad Mering
Vorlage: 2022/4899

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und eröffnet die 22. Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung form- und fristgerecht erhalten.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 07.03.2022

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 21. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.03.2022.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der 21. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Reifersbrunner Straße 29 soll durch einen Neubau (Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten mit Tiefgarage) ersetzt werden. Dafür wurde bereits eine relativ konkrete Planung vorgelegt. Das Gebäude soll mit 3 Vollgeschossen (2+DG+DS) mit Satteldach errichtet werden, die Wandhöhe ist mit 6,76 Meter, die Firsthöhe mit 11,26 Meter vorgesehen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden. Es wurde zudem ein Fragenkatalog mit eingebracht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.03.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.05.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.05.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt fünf baurechtliche Nachbargrundstücke. Unterschriften wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Zu den eingereichten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Das geplante Vorhaben muss sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung einfügen. Die Wohnnutzung fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung unstrittig in das umliegende Wohnquartier ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die Massivität der vorhandenen Umgebungsbebauung abzustellen. Auf dem naheliegenden Grundstück Karlstraße 12 wurde am 24.03.2022 der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten (demnächst soll der verfahrensfreie Einbau zweier DG-Wohnungen erfolgen, somit 8 Wohneinheiten, aufgrund BayBO-Novelle 2021 zulässig) durch das Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Dieses Gebäude wurde ebenfalls mit 2 Normalgeschossen + Dachgeschoss + Dachspitz (DG hier allerdings kein Vollgeschoss) und einer Firsthöhe von 11,43 Metern (Wandhöhe 7,12 Meter) errichtet. Ebenfalls noch in der näheren Umgebung befinden sich die 3 Mehrfamilienwohnhäuser Reifersbrunner Straße 20-26, welche sogar eine noch deutlich massivere Kubatur (3+D), Geschossigkeit und Höhe aufweisen. Hier könnte man aber wohl argumentieren, dass der mit vielen großen Wohnanlagen südlich der Reifersbrunner Straße gelegene Bereich ein anderes Wohnquartier mit komplett anderer Ausprägung darstellt und daher nicht als Vergleich herangezogen werden kann. Das geplante Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung ein. Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Informativ werden an dieser Stelle die vom Planer errechneten Kennzahlen GRZ I (0,29) GRZ I+II (0,60) und die GFZ (0,82) erwähnt. Da wie erwähnt kein Bebauungsplan existiert, dienen diese Kennzahlen nur der Information und stellen kein Einfügekriterium dar.

2. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Diese Frage stellt einen Teilaspekt der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dar, dieser Punkt wurde bereits unter der vorherigen Frage beantwortet.

3. Ist die geplante Gebäudehöhe/Geschossigkeit (E+II) zulässig?

Die Gebäudehöhe/Geschossigkeit sind Beurteilungskriterien des Maßes der baulichen Nutzung. Diese Frage wurde daher auch schon unter Nr. 1 beantwortet.

4. Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Da es für das Grundstück keinen Bebauungsplan gibt, sind auch keine Baugrenzen, Baufelder oder Baulinien zu beachten. Die Lage auf dem Grundstück ist zulässig, zumal auch bei der entsprechenden Positionierung des Gebäudes die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und der BayBO auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte eingehalten werden können.

5. Sind bei Satteldachausführung (negative) Dacheinschnitte zulässig?

Da es keinen Bebauungsplan mit entsprechenden, gestalterischen Regelungen gibt, sind Dacheinschnitte zulässig.

6. Ist alternativ zur Satteldachausführung auch eine Flachdachausführung zulässig?

Die Dachform stellt kein Kriterium des Einfügens i.S.d. § 34 BauGB dar. Die Dachform kann daher frei gewählt werden. Ist nur darauf zu achten, dass sich bei einer geänderten Dachform das Gebäude insgesamt noch hinsichtlich der Kubatur, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung einfügt.

Sonstiges:

Hinsichtlich der **Erschließungssituation** wurden die internen Fachstellen um Stellungnahme gebeten. Seitens der Verkehrsbehörde werden keine Bedenken gesehen. Auch das Wasserwerk sieht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Wasserversorgung ist gesichert. Es wird jedoch empfohlen, aufgrund des relativ niedrigen Wasserdruckes in diesem Bereich eine Druckerhöhungsanlage einzubauen. Die Löschwasserversorgung ist bei einem späteren Bauantrag mittels einer Ergiebigkeitsmessung nachzuweisen oder über ein Brandschutzgutachten zu bestätigen. Der Bauherr wurde bereits auf diese beiden Punkte hingewiesen. Die beiden Stellungnahmen sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Vom Marktbauamt lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch keine Stellungnahme vor. Hierzu kann in der Sitzung eine Aussage getroffen werden. Da es sich aber um ein bereits bebautes Grundstück im Innenort handelt, kann die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB als gesichert betrachtet werden.

Gemäß Planzeichnung sind in der Tiefgarage 8 **Stellplätze**, oberirdisch 5 weitere Stellplätze geplant. Mit den derzeit geplanten Wohnungsgrößen errechnen sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Mering 12,1 = 13 Stellplätze. Der Stellplatznachweis wäre demzufolge mit den 13 geplanten Stellplätzen erbracht. Auch die notwendigen, oberirdischen Stellplätze (25% Anwohnerstellplätze + Besucherstellplätze) wären durch die geplanten, 5 oberirdischen Stellplätze nachgewiesen. Der endgültige Stellplatznachweis ist allerdings erst mit dem Bauantrag zu erfüllen.

Alle oberirdischen Stellplätze werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Zusammen mit der Tiefgaragenzufahrt entsteht eine angemessene Breite, ortsübliche Zufahrt (ca. 6 Meter Breite). In Bezug auf die Grundstückslänge ist somit auch die **Zufahrtssituation** in Ordnung.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid nicht, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht einfügt.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis:

11:1

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- interne Stellungnahmen

Sachverhalt:

Ergänzung vom 10.03.2022:

Die Verwaltung hat sich am 08.03.2022 mit der Planerin des Vorhabens in Verbindung gesetzt. Aus Sicht der Planerin gibt es aufgrund des Grundstückszuschnittes keine Möglichkeit, die 6 Stellplätze anderweitig zu situieren. Der Bauantrag wird daher nun in unveränderter Form zur Entscheidung vorgelegt. Am 24.03.2022 wurde eine Begründung der Planerin für die Stellplatzanordnung vorgelegt. Die Planerin verweist u.a. auf Vergleichsfälle in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt.

I. Beschreibung des Vorhabens

Bei der Verwaltung wurde ein Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses im Uferweg 12 eingereicht. Im Zuge der Umbau-/ Sanierungsmaßnahme soll das Zweifamilienhaus durch den Ausbau des Dachgeschosses in ein Dreifamilienhaus umgewandelt werden. Die 1. Wohneinheit ist im Erdgeschoss (71,54 m²), die 2. Wohneinheit im Obergeschoss (82,04 m²) und die neue, dritte Wohneinheit im Dachgeschoss (56,88 m²) vorgesehen. Um das Dachgeschoss ohne Kniestock besser nutzen zu können, werden im Norden und im Süden jeweils eine Dachgaube eingebaut. Die Kubatur des Gebäudes (2+D-Geschosse, Wandhöhe 6,015 Meter, Firsthöhe 9,385 Meter, Satteldach 33° DN) bleibt ansonsten unverändert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	21.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.04.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	04.04.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Der von der geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen betroffene, östlich angrenzende Nachbar hat sich mit seiner Unterschrift im Bauantrag schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Die Unterschrift der südlich angrenzenden Nachbarin liegt nicht vor. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die baurechtliche Beurteilung ist daher nach § 34 BauGB vorzunehmen. Wie erwähnt, ändert sich bis auf den Einbau der Gauben die Kubatur des Gebäudes nicht. Nach Berechnung der Planerin entsteht durch den Einbau der Gauben kein drittes Vollgeschoss (weiterhin 2+D). In der näheren Umgebung sind bereits Dachgauben vorhanden, zudem ist sind die Gaubenbreiten (ca. 3,2 Meter und ca. 3,8 Meter) in Bezug auf die Firstlänge von ca. 12,39 Meter deutlich untergeordnet, so dass auch keine optische Wirkung eines weiteren Vollgeschoss entsteht. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ein.

Die GRZ I (nur Hauptgebäude) beträgt 0,29, die GRZ I+II (Gebäude inkl. Nebenanlagen und versiegelte Flächen) beträgt 0,51, die GFZ 0,59. Diese Kennzahlen dienen rein zur Information und stellen kein Kriterium des Einfügens dar.

Durch die Dämmmaßnahmen verstärkt sich die Außenwand des Gebäudes, daraus resultiert eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen hin zum östlichen Nachbarn um ca. 0,665 Meter.

Die Planerin hat sich diesbezüglich vorab mit dem Landratsamt in Verbindung gesetzt. Laut der Planerin ist nach Aussage des Landratsamtes keine Abstandsflächenabweichung notwendig, im Eingabeplan wird auf den hierfür einschlägigen § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO verwiesen. Danach bleiben bei der Bemessung von Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden außer Betracht, allerdings nur, wenn Sie eine Stärke von 0,30 Meter aufweisen und mindestens 2,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Der Abstand von 2,50 Meter ist gegeben, da die Abstandsflächenüberschreitung jedoch 0,665 Meter beträgt, wird zumindest bezweifelt, ob dieser Paragraph in vollem Umfang hier anwendbar ist. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird daher verwiesen. Den Sachverhalt prüft und beurteilt das Landratsamt als zuständige Stelle.

Für die 3 Wohneinheiten errechnet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von $5,5 = 6$ Stellplätzen. Die Planerin weist diese 6 Stellplätze auch auf dem Baugrundstück nach. 2 Stellplätze werden über die Bestandszufahrt von der Färbergasse aus erschlossen. Die vier weiteren Stellplätze sollten ursprünglich über den Uferweg erschlossen werden, was so nicht möglich ist, da es sich Straßenverkehrsbehörde beim Uferweg nicht um eine gewidmete Ortsstraße, sondern nur um einen beschränkt-öffentlichen Weg nur für Fußgänger handelt. Die Stellplätze dürfen somit nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde mit Autos nicht angefahren werden. Die Planerin hat daraufhin die Stellplatzanordnung korrigiert, so dass nun alle Stellplätze über die Färbergasse angefahren werden können. Die gefangenen Stellplätze können anerkannt werden, da jeder Wohneinheit 2 Stellplätze zugeordnet werden können. Eine schriftliche Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde hierzu wurde angefordert, diese lag aufgrund der kurzfristigen Planänderung aber zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor. Hierauf kann in der Sitzung noch eingegangen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Auf abstandsflächenrelevante Belange wird bezüglich der Überschreitung der östlichen Abstandsfläche verwiesen. Der Bau- und Planungsausschuss bittet das Landratsamt um Prüfung, ob tatsächlich gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO keine Abstandsflächenabweichung erforderlich ist, da die Überschreitung der Abstandsfläche mit 0,665 Meter deutlich größer ausfällt, als die im Gesetz genannten 0,3 Meter.

Abstimmungsergebnis:

11:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan Abstandsflächen
- Eingabeplan
- Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Zugspitzstraße 7+9 wurde bereits mehrfach im Bau- und Umweltausschuss bzw. im Bau- und Planungsausschuss, zuletzt am 06.12.2021 behandelt. Am 06.12.2021 wurde das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der Vielzahl der Zufahrten und den nicht eingehaltenen Abstandsflächen der Tiefgaragenzufahrt das gemeindliche Einvernehmen mit 13:0-Stimmen nicht erteilt. Auf den entsprechenden Beschlussbuchauszug Nr. 2017/1516-05 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich hatte das Landratsamt den Markt Mering schriftlich aufgefordert, eine Begründung zur Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens abzugeben. Eine Begründung ist am 17.02.2022 durch die Verwaltung ergangen. Danach wurden nun vom Bauherrn am 21.02.2022 geänderte Pläne direkt im Landratsamt eingereicht. Einzige Änderung ist die Kürzung der Überdachung der TG-Abfahrtsrampe. Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist daher nun nicht mehr notwendig. Mit Schreiben vom 25.02.2022 wurde der Markt Mering durch das Landratsamt nun aufgefordert, zur geänderten Planung gemäß Art. 64 BayBO Stellung zu nehmen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	14.03.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	14.05.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.05.2022

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften der Eigentümer der sechs Nachbargrundstücke liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 „Rings um die Zugspitzstraße“. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind eingehalten. Auf die beigefügten, letzten beiden Beschlussbuchauszüge in der Anlage wird insbesondere hinsichtlich den Ausführungen zum Anliegergebrauch/Zufahrtssituation verwiesen. Die Zufahrtssituation ist in Bezug auf die bisherige Planung unverändert.

Der Baukörper selbst wurde ebenfalls nicht verändert. Wie erwähnt wurde nur die Überdachung der Tiefgaragenabfahrtsrampe verkürzt. Die Tiefgaragenausfahrt ist nun nicht mehr länger als 9,00 Meter und deutlich niedriger als 3,00 Meter und dadurch nicht mehr nach den Vorgaben der bayerischen Bauordnung abstandsflächenpflichtig. In der bisherigen Planung war das Bauteil länger wie 9,00 Meter und daher abstandsflächenrelevant, die Abstandsflächen nach der alten Planung waren um 0,60 Meter nach Norden hin überschritten. Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung muss daher nicht mehr erteilt werden.

Eine mögliche Bebauungsplanänderung, um in diesem Teilbereich das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, wird von Seiten des Landratsamtes sehr kritisch gesehen. Das Landratsamt verweist hier auf § 42 BauGB und die Möglichkeit, dass sich die Gemeinde durch

eine mögliche Bebauungsplanänderung schadenersatzpflichtig machen könnte, v.a. da der Bebauungsplan erst seit ca. 3 Jahren rechtsverbindlich ist. Ein direkter Eingriff in das Maß der baulichen Nutzung scheidet also aus.

Nach Auskunft eines Rechtsanwaltes könnte aber eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zufahrten ggf. einen Eingriff in das bestehende Baurecht darstellen, was wiederum ebenfalls zu einer Schadenersatzpflicht führen könnte. Allerdings kann man nicht eindeutig sagen, was im Zweifelsfall ein Gericht entscheiden würde:

§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Im Eingabeplan ist nicht eindeutig ersichtlich, ob das Vorhaben die Anforderungen der neuen Spielplatzsatzung des Marktes Mering erfüllt. Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² betragen, bei tatsächlicher Herstellung jedoch mindestens 60 m² (§ 4). Aufgrund der 14 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.361,08 m². Danach errechnet sich eine Spielplatzfläche von mindestens 81,66 m². Die weiteren Vorgaben der Spielplatzsatzung müssen ebenfalls eingehalten werden. Eine Spielplatzabläse kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag nicht, da die Stellplätze nicht über das eigene Grundstück erschlossen werden und ein aus Anliegergebrauch resultierender Anspruch von maximal 2 Grundstückzufahrten überschritten wird. Die baurechtlich korrekt nachgewiesenen Stellplätze können somit aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden, so dass der Stellplatznachweis nicht wie dargestellt erfüllt werden kann.

Der Bau- und Planungsausschuss weist das Landratsamt darauf hin, dass aus den Eingabeplänen nicht eindeutig ersichtlich ist, ob ein Spielplatz errichtet wird bzw. ob der Spielplatz die Anforderung der Spielplatzsatzung des Marktes Mering einhält. Eine Spielplatzabläse wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Geänderte Planunterlagen
- Beschlussbuchauszüge 2017/1516-04 + 2017/1516-05

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.04.2021 den Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und zur Aufstockung von zwei Einfamilienhäusern in der Luidlstraße 11 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Nach Sicht der Verwaltung wurden die Abstandsflächen nicht korrekt berechnet, daher wurde auf diese Problematik im Beschluss-text bzw. in der gemeindlichen Stellungnahme verwiesen. Der entsprechende Beschlussbuchauszug 2021/4208 ist als Anlage beigelegt.

Laut Mitteilung des aktuellen Planers war die alte Planung aufgrund falscher Berechnungsgrundlagen und der überschrittenen Abstandsflächen aus Sicht des Landratsamtes nicht genehmigungsfähig. Die neue Planung sei bereits vorab mit dem Landratsamt besprochen worden. Die nun vorgelegten Unterlagen sind als „Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses“ betitelt. Diese Betitelung ist laut Auffassung der Verwaltung allerdings nicht korrekt, da es sich bei dem Gebäude auch aktuell bereits um ein Zweifamilienhaus bzw. zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser mit einem gemeinsamen Eingang handelt. Der Planer wurde seitens der Verwaltung aufgefordert, eine passende Betitelung für den Bauantrag zu wählen. Der ältere Gebäudeteil befindet sich im Westen des Grundstückes. Im Osten wurde im Jahr 1979 durch das Landratsamt der Anbau eines weiteren Einfamilienhauses genehmigt.

Am „Altbau“ soll auf der Nordseite eine Dachgaube errichtet werden. Auf der Südseite befinden sich derzeit eine größere Dachgaube, diese wird durch einen fast durchgängige Giebel mit 6,90 Meter Länge ersetzt. Die Geschossigkeit 1+D bleibt bestehen. Der „Neubau“ wurde gemäß Genehmigungsunterlagen mit 1+D+Dachspitz mit Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,15 Meter etwas höher als der Altbau ausgeführt. Südlich ist an den „Neubau“ noch ein eingeschossiger Flachdachanbau angebaut. Der komplette Neubau soll nun zu einem zweigeschossigen Flachdachgebäude umgebaut werden. Die Gebäudehöhe beträgt nach dem Umbau 6,06 Meter (Höhe Attika). Der Planer errechnet eine Gesamtwohnfläche von 311,09 m².

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.05.2022

* zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lag der Bauantrag nur in digitaler Form vor, er gilt daher zu diesem Zeitpunkt als noch nicht eingegangen.

III. Nachbarbeteiligung

An das Grundstück grenzen drei direkte Nachbargrundstücke, sowie ein sogenannter Punktnachbar an. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lagen noch keine Nachbarunterschriften vor. Ob Unterschriften mit dem Bauantrag eingereicht werden, kann in der Sitzung berichtet werden. Die Nachbarn sind direkt vom Vorhaben berührt, da das Vorhaben die Abstandsflächen hin zu diesen Grundstücken nicht vollständig eingehalten sind.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein.

Nach dem letzten Genehmigungsbescheides vom 19.04.1979 wurden für die beiden zusammengebauten Einfamilienhäuser (Zweifamilienhaus) keine Auflagen hinsichtlich Stellplätze erlassen, eine Stellplatzsatzung gab es zum damaligen Zeitpunkt noch nicht. Die bestehende, 9 Meter lange Garage ist Altbestand und wird nicht verändert. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht ändern, entsteht unter Berücksichtigung des genehmigten Altbestandes kein zusätzlicher Stellplatzbedarf (bei einem Neubau müssten 4 Stellplätze nachgewiesen werden). Neben der bestehenden Garage soll jedoch trotzdem ein neuer, offener Stellplatz errichtet werden. Der Stellplatznachweis für das Vorhaben ist somit erbracht. Die Erschließung des Stellplatzes erfolgt über das Grundstück selbst und nicht über die Luidlstraße, so dass keine zusätzliche Grundstückszufahrten benötigt wird.

Das Vorhaben hält allerdings die Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering nicht ein. Der Altbau hält bereits im Bestand die Abstandsflächen nach Norden nicht vollständig ein, hier besteht eine geringfügige Überschreitung (keine Änderung). Die neue Dachgaube löst laut Berechnung des Planers keine zusätzliche Abstandsfläche aus. Die zusätzlichen Abstandsflächen durch den neu zu errichtenden Giebel im Süden am „Altbau“ können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der „Neubau“ kann die nördliche Abstandsfläche gemäß den Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering auf einer Länge von 12,01 Meter und einer Tiefe von 1,725 Meter nicht einhalten. Auch die südliche Abstandsfläche ist auf einer Länge von 9,25 Meter und einer Tiefe von 1,625 Meter deutlich überschritten. Im Osten können die Abstandsflächen ebenfalls nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück eingebracht werden. Die Überschreitung ist hier allerdings im Vergleich zur Überschreitung im Norden und Süden mit 0,135 Meter Tiefe auf 12,99 Meter Breite als geringfügig anzusehen. Zudem wurde bereits bei der Baugenehmigung vom 19.04.1979 eine Abweichung von der östlichen Abstandsfläche durch das Landratsamt erteilt.

Der Planer beantragt aufgrund der Abstandsflächenüberschreitungen eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering bzw. eine Abweichung von Art. 63 Abs. 1 BayBO. Die Abweichung ist gemäß Ausführungen des Planers städtebaulich vertretbar. Der Planer hat zudem einen Abstandsflächenplan nach den Vorgaben der BayBO (0,4 H) beigelegt und verweist darauf, dass nach der gesetzlichen Norm die Abstandsflächen eingehalten sind und somit der grundlegende Nachbarschutz gewährleistet ist.

Die deutliche Abstandsflächenüberschreitung im Norden und Süden resultiert letztendlich aus der gewählten Dachform, da hier höhere Wandhöhen als mit dem bisherigen Satteldach erreicht werden. Bei einer Ausführung mit Satteldach könnte die Überschreitung hier zumindest deutlich reduziert werden. Da es sich zudem um ein Wohnquartier mit relativ großen Grundstücken (hier konkret 552 m²) handelt, kann die beantragte Abweichung von der Abstandsflächensatzung durchaus kritisch hinterfragt werden. Für ein Abweichung spricht hingegen, dass es sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Bestandsumbau handelt.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht, da das Vorhaben die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering nicht einhält. Einer Abweichung in dem benötigten Umfang wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Lageplan, Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug vom 19.04.2021

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bereits am 22.07.2021 wurde der Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus in der Albrecht-Dürer-Straße 34 im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt (12:0). Am 30.09.2021 wurde ein Genehmigungsbescheid durch das Landratsamt erteilt. Gemäß dem Genehmigungsbescheid ist die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten möglich. Ebenso zulässig sind: die geplante Traufhöhe von 6 Meter und die Firsthöhe von 9 Meter, die Erweiterung des Wohngebäudes an der Westseite im OG, die Errichtung eines Balkons mit Pergola, einer Außentreppe und der Bau eines Carports.

Auf Grundlage des genehmigten Vorbescheides wurde nun ein Bauantrag direkt im Landratsamt eingereicht. Das Landratsamt bittet mit Schreiben vom 04.03.2022 um Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen. Da bereits ein rechtsverbindlicher Antrag auf Vorbescheid vorliegt bzw. es sich um ein Vorhaben der Gebäudeklasse 2 mit vollständigen Nachbarunterschriften handelt, hätte das Vorhaben eigentlich im Verwaltungsweg gemäß der Geschäftsordnung des Marktes Mering behandelt werden können.

In der Bau- und Planungsausschusssitzung am 22.07.2021 hatte MGR Lutz allerdings den Geschäftsordnungsantrag gestellt, dass ein späterer Bauantrag entgegen den Vorgaben der Geschäftsordnung erneut dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Das Gremium war hiermit einverstanden. Daher wird der Antrag nun dem Gremium vorgelegt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	14.03.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	14.05.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.05.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig erbracht. Im Westen und Süden grenzt das Grundstück an ein Grundstück des Marktes Mering an (Spielplatz Luitpoldshöh). Es handelt sich hier allerdings nicht um ein baurechtliches Nachbargrundstück, eine Unterschrift ist somit nicht erforderlich.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Gebäude befindet sich im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich demzufolge nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Es wird darauf verwiesen, dass das Gebäude die vom Landratsamt genehmigte Wandhöhe von 6,00 Meter bzw. die Firsthöhe von 9,00 Meter einhält. Informativ werden die vom Planer errechneten Kennzahlen GRZ I (0,47), die GRZ I+II (0,73) und die GFZ (0,55) erwähnt. Diese Kennzahlen stellen allerdings im unbeplanten Innenbereich kein Kriterium des Einfügens dar. Hier ist rein der Baukörper, die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung heranzuziehen.

Die Abstandsflächen können im Süden nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück eingebracht werden (max. 1,14 Meter Tiefe x 7 Meter Breite). Die Abstandsflächen liegen somit z.T. auf dem südlich angrenzenden Grundstück des Marktes Mering. Gemäß dem Genehmigungsbescheid ist eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Mering (Spielplatz Luit-

poldshöh) nicht erforderlich, da diese Fläche gemäß Bebauungsplan Nr. 12 „Alter Sportplatz“ als Spielplatz/Grünfläche festgesetzt ist und somit den Status als öffentliche Grünfläche aufweist. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen bis zur Hälfte auf öffentlichen Grünflächen nachgewiesen werden. Für den Markt Mering entstehen somit keine rechtlichen Nachteile.

Zwei Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen (Bestand). Zur Deckung des Stellplatzbedarfes werden nun zwei weitere Stellplätze ausgewiesen (1x im neuen Carport, 1x im Stauraum vor der Doppelgarage). Der Stellplatznachweis ist somit gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
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:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug vom 22.07.2022

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 27.01.2022 wurden die beiden Bauanträge Neubau/Anbau eines Dreifamilienhaus, sowie die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes mit Umbau/Ausbau des Dachgeschosses in der Hermann-Löns-Straße 3 behandelt. Das Einvernehmen wurde mit 12:1 bzw. 13:0-Stimmen zu beiden Bauvorhaben erteilt.

Die Bauanträge befinden sich derzeit noch zur Bearbeitung im Landratsamt. Das Landratsamt hat bei der Prüfung der Abstandsflächen festgestellt, dass die Abstandsflächen nach Westen zum bestehenden Balkon nicht eingehalten sind. Die Bauherren wurden aufgefordert, einen Abweichungsantrag von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung über den Markt Mering einzureichen.

Die Planerin wurde zudem vom Landratsamt aufgefordert, einen Abstandsflächenplan über das gesamte Gebäude einzureichen, da bei zusammengebauten Gebäuden die Abstandsfläche wie bei einem Gebäude zu beurteilen ist, auch wenn es sich um ein eigenständiges Gebäude handelt.

Beide Unterlagen wurden am 25.02.2022 bei der Bauverwaltung eingereicht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.02.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	09.05.2022

* keine Fiktionsfrist, Bauantrag wurde bereits innerhalb der Fiktionsfrist (09.12.2021-09.02.2022) behandelt.

III. Nachbarbeteiligung

Es wurden (erneut) keine Nachbarunterschriften vorgelegt. Es sind fünf baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Einvernehmen wurde wie erwähnt bereits in der Sitzung am 27.01.2022, da sich beide Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und der Stellplatznachweis erbracht wurde. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in den beigefügten Beschlussbuchauszügen (2021/4674, 2020/3721-01) verwiesen. Da keine Planungsänderungen vorgenommen wurden, werden diese Punkte nun nicht mehr thematisiert.

Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes überlappen sich mit denen des Anbaus an zwei Punkten geringfügig (Südseite Versatz Bestand/Neubau-Balkonanlage, sowie Nordseite Versatz Bestand/Neubau). Da es sich um ein und das selbe Grundstück handelt und weitere Nachbargrundstücke nicht betroffen sind, bestehen keine Bedenken, hier eine Abweichung zu erteilen.

Es wird darauf verwiesen, dass der Bau- und Planungsausschuss am 14.06.2021 bei einem ähnlich gelagerten Fall in der Kissinger Straße 9 eine Abweichung von der Abstandsflächen-satzung erteilt hat (Vorl.-Nr. 2021/4284). Auch hier hatten sich die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes mit den Abstandsflächen des Neubauwohnhauses geringfügig überlappt, beide Gebäude waren auf der gleichen Flurnummer situiert. Daher ist hier aus Sicht der Verwaltung eine Abweichung aus Gründen der Gleichbehandlung zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt eine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering bezüglich der sich gegenseitig überlappenden Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und des Anbaus (3-Familien-Haus) und stimmt darüber hinaus einer Abweichung durch das Landratsamt im Baugenehmigungsfahren zu.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gez. Lageplan
- Beschlussbuchauszüge 2021/4674, 2020/3721-01 vom 27.01.2022
- Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften vom 25.02.2022
- Gesamt-Abstandsflächenplan 02/2022

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück soll abgebrochen werden. Es ist geplant zwei Einfamilienwohnhäuser mit jeweils einer Garage zu errichten. Gegenständlich wird in diesem Bauantrag Haus 1 beantragt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 18.03.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 18.05.2022
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 09.05.2022

III. Nachbarbeteiligung

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlagen lagen noch keine Nachbarunterschriften der Eigentümer der sechs Nachbargrundstücke vor. Diese sollen zumindest teilweise nachgereicht werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist über ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über die Flur-Nr. 1389, Hans-Sachs-Weg, gesichert. Ein Auszug aus dem Grundbuch, sowie aus der Notarurkunde liegen dieser Beschlussvorlage bei.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Auszug Geh- und Fahrtrecht

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück soll abgebrochen werden. Es ist geplant, zwei Einzelhäuser mit jeweils einer Garage zu errichten. Gegenständlich in diesem Bauantrag wird das Einfamilienhaus „Haus 2“ beantragt. Für das „Haus 1“ ist ein eigenständiger Bauantrag in dieser Sitzung terminiert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	18.03.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	18.05.2022
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.05.2022

III. Nachbarbeteiligung

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlagen lagen noch keine Nachbarunterschriften der Eigentümer der sechs Nachbargrundstücke vor. Diese sollen zumindest teilweise nachgereicht werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist über ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über die Flur-Nr. 1389, Hans-Sachs-Weg, gesichert. Ein Auszug aus dem Grundbuch, sowie aus der Notarurkunde liegen dieser Beschlussvorlage bei.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Auszug Geh- und Fahrtrecht

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 23.02.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Umwandlung eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Adalbert-Stifter-Ring 74*
2. Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, sowie Errichtung einer Dachgaube und einer überdachten Treppe, Am Graben 18, Meringerzell
3. Neubau eines Bürogebäudes mit einer Lagerhalle, Otto-Hahn-Bogen 10

* dem Freistellungsantrag wurde schriftlich widersprochen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ befindet, für dessen Geltungsbereich derzeit noch eine Veränderungssperre besteht.

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

1. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Flößerstraße (24)

TOP 12 Bekanntgabe offener Anfragen aus vorheriger Sitzung

**TOP
12.1 Bekanntgabe zur Anfrage 1 durch MGR Lutz vom 07.03.2022: Baumfäll-
lungen in der Kanalstraße
Vorlage: 2022/4845-01**

Sachverhalt:

MGR Lutz berichtete in der Sitzung am 07.03.2022 von Baumfällungen in der Kanalstraße. Die betroffenen Kastanien sind im Bebauungsplan Nr. 36 „Thorey“ - Teilbereich 1. Änderung für den Bereich „Am Paarbogen Mitte“ als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Von zwei Grundstückseigentümer wurden zwischenzeitlich entsprechende Bestätigungen eines Baumgutachters vorgelegt, der die Schadhaftheit der Bäume bzw. die Notwendigkeit der Fällung bestätigte. Die Eigentümer wurden schriftlich seitens der Verwaltung auf die Notwendigkeit einer Ersatzpflanzung hingewiesen. Seitens der Verwaltung wird demnächst noch kontrolliert, ob weitere Bäume/Grundstücke betroffen sind.

Sachverhalt:

Antwort zur Anfrage von MGR'in Singer-Prochazka nach einem Halteverbot in der Münchener Straße im Bereich Bäckerei Schwab.

Zur Beantwortung ob ein Haltverbot (Z. 283) Sinn mache, wurde sowohl ein Mitarbeiter der Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, als auch der Verkehrssachbearbeiter der Polizeiinspektion Friedberg befragt. Mit der Polizei gab es eine Besichtigung vor Ort.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Verkehrsplaner Ost des AVV teilte auf unsere Anfrage zu einem Haltverbot mit: „Wir würden dieses zusätzliche Halteverbot begrüßen, da die AVV-Busse in der Münchener Straße sowieso immer Probleme mit dem Gegenverkehr haben. Sicherlich wäre es günstig, wenn die kommunale Verkehrsüberwachung das „neue“ Halteverbot auch überwachen würde“.

Bei der Besichtigung zusammen mit der Polizei ergaben sich folgende Feststellungen:

Da bereits unmittelbar nördlich der Bäckerei Schwab ein Haltverbot besteht, würde eine reine Verlängerung um eine Gebäudelänge wenig bewirken. Busse können bereits jetzt am Fahrbahnrand halten und den Gegenverkehr abwarten.

Ein Haltverbot unmittelbar vor einer Bäckerei könnte auch einen unerwünschten Nebeneffekt haben. Motorisierte Kunden könnten diesen freien Bereich als „Einladung“ ansehen, ihren nur wenigen Minuten dauernden Bäckereieinkauf zu tätigen und jetzt direkt dort zu halten. In den ersten 3 Minuten könnte aber nicht wegen Parkens sondern maximal wegen Haltens von der Verkehrsüberwachung verwarnet werden, da der Kunde sein Fahrzeug rechtlich nicht verlässt, wenn er weiterhin Zugriff und Sichtkontakt auf sein Fahrzeug hat. Dies ist durch große Fensterscheiben der Bäckerei durchaus gegeben.

Das Verwarnen innerhalb der ersten 3 Minuten im Haltverbot wird aber aus Gründen der öffentlichen Akzeptanz vermieden, wenn mit dem verbotenen Halten im Haltverbot nicht zugleich eine Gefährdung für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs besteht. Dies muss aber verneint werden, da durch das aktuell dort erlaubte Parken ja auch keine Gefährdung zu erkennen ist.

Um dieser Gesamtproblematik entgegenzuwirken, würde ggf. ein eingeschränktes Haltverbot als verhältnismäßig erscheinen. Dieses sollte sich laut Polizei dann aber über einen deutlich längeren Streckenabschnitt erstrecken.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass ein Haltverbot, erweitert einzig um die Gebäudelänge der Bäckerei Schwab, nur einen gering positiven Effekt hätte, aber neue Probleme anderer Natur schaffen könnte.

Wenn man dem Begegnungsverkehr grundsätzlich eine leichtere Durchfahrt verschaffen möchte, macht es eher Sinn, ein eingeschränktes Haltverbot (Z.286) ggf. mit zeitlichen Beschränkungen auf einem längeren Abschnitt der Straße umzusetzen. Dabei würde aber eine Reihe von Parkplätzen verloren gehen.

Sachverhalt:

Durch das Marktbauamt wurde im letzten Jahr die Fassade der Grundschule 1 geprüft und Schäden an der Ostfassade festgestellt. Der Fassadenanstrich kreidet sehr stark und es sind bereits Putzschäden vorhanden. Der Fassadenanstrich kann seine Schutzwirkung gegenüber dem Putz nicht mehr entfalten. Der Anstrich bedarf daher einer intensiven Überarbeitung.

Durch das Marktbauamt wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt und Angebote (Verfahren nach VOB) für einen Fassadensanierung eingeholt. Nach Ablauf der Abgabefrist ist ein Angebot eingegangen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Gebäude gehört dem Markt Mering. Der Markt Mering ist unterhaltspflichtig.

Ein weiterer Aufschub der Fassadensanierung würde zu weiteren Schäden am Putz führen, so dass umfangreichere Sanierungen am Putz notwendig werden. Dies würde zu nicht unerheblichen Mehrkosten gegenüber eines Fassadenanstrichs führen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Nein
☒ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: 41.259,10 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

In der "haushaltslosen Zeit" gelten die Vorschriften des Art. 69 GO (Vorläufige Haushaltsführung):

(1) Ist die Haushaltssatzung bei Beginn des Haushaltsjahres noch nicht bekanntgemacht, so darf die Gemeinde:

- 1.) finanzielle Leistungen erbringen, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen des Finanzhaushalts beziehungsweise des Vermögenshaushalts, für die im Haushaltsplan eines Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen,

Im vorliegenden Fall ist die Aufgabe notwendig und unaufschiebbar, ein Zuwarten würde einen Schaden für den Markt Mering verursachen, da die Maßnahme dann voraussichtlich teurer würde bzw. zu befürchten ist, dass die Maßnahme im Jahr 2021 nicht mehr zur Ausführung kommt.

Die Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2022 eingestellt, HHSt 2110-5000.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt der Verwaltung die Bevollmächtigung für die Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter, um somit die notwendig werdenden Instandhaltungsarbeiten vergeben zu können.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt außerdem die Bevollmächtigung der Verwaltung zur Vergabe von der notwendigen Sanierung nach Art. 69 GO im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung.

Abstimmungsergebnis:

12:0

TOP 14 Bekanntgaben

TOP 14.1 Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Plangutachten Innenort - Steuergruppe - Einsatz von Streusalz
Vorlage: 2022/4896

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer erkundigt bezüglich des Plangutachten Innenort sich nach dem Meinungsbild des Bau- und Planungsausschusses, ob man aus Umweltschutz- und Nachhaltigkeitsgründen auf den Einsatz von Streusalz dauerhaft und komplett verzichten möchte. Das Gremium diskutiert über die Thematik, will sich aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht auf den vollständigen, dauerhaften Verzicht im Plangutachten festlegen.

TOP 15 Anfragen

TOP 15.1 Anfrage 1 durch MGR Brunner: Haltverbotsschilder in der Josef-Scherer-Straße
Vorlage: 2022/4897

Sachverhalt:

MGR Brunner berichtet von Haltverbotsschilder in der Josef-Scherer-Straße, die von einer Baufirma im Rahmen einer privaten Baumaßnahme aufgestellt wurden. Für die Aufstellung der Haltverbotsschilder liegt keine Genehmigung vor. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert Klärung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu.

TOP 15.2 Anfrage 2 durch MGR Kuhnert: Beschilderung Holzgartenstraße und Flößerstraße
Vorlage: 2022/4898

Sachverhalt:

MGR Kuhnert spricht die geänderte Parkbeschilderung in der Holzgartenstraße und in der Flößerstraße an. Laut **MGR Kuhnert** funktionieren die Änderungen in der Praxis in der Flößerstraße, jedoch nicht in der Holzgartenstraße, da dort alle LKW's dort auf der Straße parken. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert Überprüfung durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu.

TOP 15.3 Anfrage 3 durch MGR Ludwig: Eigentumsverhältnisse Freibad Mering
Vorlage: 2022/4899

Sachverhalt:

MGR Ludwig erkundigt sich, ob das Grundstück, auf dem sich das gemeindliche Freibad in der Zettlerstraße befindet, sich in Besitz der Gemeinde befindet oder ob die Gemeinde hier nur ein Erbbaurecht hat. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass das Grundstück dem Markt Mering gehört.