



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Montag, 25.07.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:28 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
<b>Schriftführer:</b>	Sebastian Seyßler

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Mayer, Florian A.

#### Mitglieder

Bader-Schlickenrieder, Katharina	Vertretung für: Herrn Georg Resch
Brunner, Karl-Heinz	
Fleig, Michael	
Hummel, Stefan	Anwesend ab 19:30 Uhr
Listl, Tobias	
Ludwig, Peter	Anwesend ab 19:05 Uhr
Schamberger, Martina	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	
Stößlein, Mathias	Vertretung für: Herrn Paul Kuhnert, Anwesend ab 19:30 Uhr

#### Verwaltungsmitarbeiter

Küppersbusch, Boris	
Neumeir, Armin	Anwesend ab 19:30 Uhr
Seyßler, Sebastian	

#### Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)	Anwesend ab 19:30 Uhr
---	-----------------------

**Abwesende:****Mitglieder**

Heigl, Stefan	Entschuldigt
Kuhnert, Paul	Entschuldigt
Lutz, Erich	Entschuldigt
Resch, Georg	Entschuldigt

**Verwaltungsmitarbeiter**

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Sedlmeir, Richard	Abwesend

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 20.06.2022
3. Antrag auf Vorbescheid: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 35  
Vorlage: 2022/4967-01
4. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen, Sachsengäßchen 3  
Vorlage: 2022/5000
5. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen, Unterberger Straße 17  
Vorlage: 2022/5039
6. Antrag auf isolierte Ausnahme von der Veränderungssperre: Errichtung einer verkehrsfreien Terrassenüberdachung, Kudlichstraße 8  
Vorlage: 2022/5036
7. Antrag auf isolierte Befreiung: Bau einer Garage in L-Form, Westendstraße 8 a  
Vorlage: 2022/5028
8. Bauantrag - 2. Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße 23  
Vorlage: 2018/2443-03
9. 4 Bauanträge: Errichtung von 14 Stadthäusern und Garagen, Sudetenring und Guttenbrunnstraße - hier: geänderte Planung für die Stadthäuser 7, 8, 9 und 10  
Vorlage: 2022/4999-01
10. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Nähe Hartwaldstraße  
Vorlage: 2017/1932-03
11. Bauantrag: Tektur zum Bauvorhaben Steilerstellung des Dachstuhles, sowie Anbau eines Balkons, hier: Wegfall des Balkons und Vergrößerung des Wintergartens, Friedrichstraße 3  
Vorlage: 2022/5027
12. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind  
Vorlage: 2022/5045
13. Ausweisung einer Feuerwehrezufahrt im Mühlweg  
Vorlage: 2022/5056

14. Bekanntgaben

15. Anfragen

15.1. Anfrage 1 durch Zweiten Bürgermeister Hummel: Bauvorhaben Augsburgener Straße 1  
Vorlage: 2022/5068

## Protokoll:

---

### TOP 1 Eröffnung der Sitzung

---

#### Sachverhalt:

**Erster Bürgermeister Mayer** begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und eröffnet die 25. Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Er verweist darauf, dass TOP 4 aufgrund Rücknahme des Antrages durch die Bauherren nicht behandelt werden muss und teilt darüber hinaus mit, dass mit TOP 13 - Ausweisung einer Feuerwehrezufahrt im Mühlweg - ein weiterer Tagesordnungspunkt nachträglich in die Tagesordnung aufgenommen wurde. Alle Mitglieder bestätigen, dass sie die Einladung mit Tagesordnung, sowie die Nachtragstagesordnung form- und fristgerecht erhalten haben.

Der Sitzung ist ein **Ortstermin** von 19:00 Uhr - 19:20 Uhr in der Holzgartenstraße bezüglich der dortigen Parksituation vorangegangen.

---

### TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 20.06.2022

---

#### Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 24. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 20.06.2022.

#### Beschluss:

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

#### Abstimmungsergebnis:

11:0

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.06.2022 wurde über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Sanierung und Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses in der Hermann-Löns-Straße 35 beraten. Der Bau- und Planungsausschuss hat sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben nicht erteilt, da sich das Vorhaben aus Sicht des Ausschusses hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit E+1+D nicht in die im Wohnquartier An der Leite/Sportanger durchgängig vorhandene Geschossigkeit E+D nach § 34 BauGB eingefügt hätte (Vorl.-Nr. 2022/4967 - Abstimmungsergebnis 12:1) Bedingt durch die Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben die Bauherren den Bauantrag nun schriftlich zurückgenommen.

Zwischen den Bauherren, deren Architekten und der Bauverwaltung haben konstruktive Gespräche stattgefunden um eine Lösung zu finden, die die Interessen aller Parteien berücksichtigt. Ziel der Bauherren ist es, für die Familie selbst mehr Wohnfläche zu schaffen, ein entsprechendes Erläuterungsschreiben der Bauherren an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und die Bauverwaltung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Der Architekt hat nun eine Idee ausgearbeitet, bei dem nur eine deutliche reduzierte Erweiterung verwirklicht werden soll. Es soll nur die nur die Traufe auf der Westseite (straßenseitig) von 3,16 Meter auf 4,94 Meter erhöht werden. Ursprünglich war beidseits eine Traufhöhe von 5,88 Meter geplant. Der östliche Nachbar müsste nun keine höhere Traufhöhe hinnehmen (4,94 Meter wie Bestand). Die Abstandsflächen sind laut Architekt vollumfänglich eingehalten, so dass auch keine nachbarrechtlichen Belange berührt sind. Der bisher nicht mittige First soll mittig über das Wohnhaus verschoben werden. Die Firsthöhe erhöht sich dadurch von derzeit 7,17 Meter (Bestand) geringfügig auf 8,07 Meter. Gegen der ursprünglichen Baueingabe reduziert sich die Firsthöhe von 9,55 Meter auf 1,48 Meter deutlich. Von der Möglichkeit eines Anbaus wurde Abstand genommen, um das Grundstück nicht weiter zu versiegeln. Die Grundflächenzahl bleibt somit unverändert (GRZ I = 0,30, GRZ I+II = 0,43 - kein Einfügekriterium!) Zur Klärung der Frage, ob das Vorhaben sich in der geänderten Ausführung in die nähere Umgebung einfügt bzw. so genehmigungsfähig ist, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	06.07.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	06.09.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

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

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB. Um genehmigungsfähig zu sein, muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Zu den eingereichten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

## **1.) Fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein:**

Im Gegensatz zur vorherigen Planung reduziert sich die Gebäudehöhe wie erwähnt von 9,55 Meter auf 8,07 Meter. Der ursprünglich nicht wohnlich nutzbare Dachspeicher könnte so nun als Nicht-Vollgeschoss wohnlich genutzt werden. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Firsthöhe von z.T. bis zu 8,18 Meter. Die Planung fügt sich hinsichtlich der Höhe also verträglich in die nähere Umgebung ein. Es ist aber zu erwähnen, dass das Gebäude nach wie vor 2 Vollgeschosse hat. Hinsichtlich der Beurteilung der näheren Umgebung in diesem Fall wird auf Ausführungen in der Sitzungsvorlage vom 20.06.2022 verwiesen. Es wird insgesamt festgestellt, dass das geplante Vorhaben deutlich reduziert wurde, was insgesamt sehr positiv gesehen wird.

## **2.) Ist das Bauvorhaben in der deutlich reduzierten Variante genehmigungsfähig:**

Der entscheidende Punkt hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit ist hier sicherlich das Einfügen nach § 34 BauGB. Diese Frage wurde unter 1.) schon abgehandelt. Weitere Punkte wie Abstandsflächen, Stellplätze oder bauordnungsrechtliche Belange sind bzw. wären in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Besondere Problematiken werden hier nicht gesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

### **Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

### **Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**MGR Schiele** ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen TOP nicht anwesend.

### **Beschluss:**

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

### **Abstimmungsergebnis:**

6:4

### **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Fragenkatalog
- Schreiben der Bauherren an den Bauausschuss
- Schnittdarstellung
- Beschlussbuchauszug 20.06.2022

---

**TOP 4    Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen,  
Sachsengäßchen 3  
Vorlage: 2022/5000**

---

Sachverhalt:

**Aufgrund Zurücknahme des Antrages auf Vorbescheid durch die Bauherren am 15.07.2022 wurde dieser TOP von der Tagesordnung abgesetzt.**

**Ergänzung vom 30.06.2022:**

In der letzten Sitzung wurde die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid in die jetzige Sitzung des Bau- und Planungsausschusses gemäß Geschäftsordnungsantrag des Zweiten Bürgermeisters Hummel vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Antragstellern Gespräche über das Vorhaben zu führen, da sich die beantragte Abstandsflächenüberschreitung in den Plänen als sehr massiv darstellte. Die Verwaltung war inzwischen mit den Antragstellern in Kontakt. Am 29.06.2022 geänderte Pläne eingereicht:

Die Größe des Grundrisses wurde von 8,5 Meter x 8,5 Meter auf 7,50 Meter x 7,50 Meter reduziert. Aufgrund der reduzierten Größe beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden nun genau 3,0 Meter, was der Mindestabstandsfläche der BayBO entspricht. Die südliche Abstandsfläche liegt dem neuen Plan zufolge damit noch zu 1,65 Meter im Bestandsgebäude. Nach den alten Planunterlagen betrug der Abstand zwischen den Wohnhäusern nur 2,16 Meter bzw. 2,55 Meter. Gegenüber der ursprünglichen Planung liegt nun eine verbesserte Situation vor, zudem geben die Antragsteller an, dass das geplante Gebäude auf der Südseite aus Brandschutzgründen ohne Fenster /Türen ausgeführt (hier wurden die Antragsteller an die entsprechende Fachstelle im Landratsamt verwiesen.) **Es wird angemerkt, dass trotz der verbesserten Situation der Abstand zwischen den Gebäuden immer noch sehr gering ist, da ja auch das Bestandsgebäude Abstandsflächen wirft (die hier in Größe/Umfang nicht dargestellt sind), können die südlichen Abstandsflächen immer noch zu 100 % nicht eingebracht werden, da sie im Bereich des bestehenden Gebäudes oder in dessen Abstandsflächen liegen. Eine Abweichung in diesem Umfang wurde bislang von der Abstandsflächensatzung noch nicht erteilt. Aus Sicht der Verwaltung würde theoretisch auch die Möglichkeit eines Anbaus als Doppelhaushälfte bestehen.** Da die Gebäudeteile bei einem Doppelhaus keine Abstandsflächen zueinander aufweisen müssten, würde die vorliegende Abstandsflächenproblematik vollständig entfallen.

Hinsichtlich der Fachstellenbeteiligung liegt nun die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der Zufahrts-/Stellplatzsituation vor. Aufgrund der schmalen Straße wird angeregt, die Stellplätze schräg anzuordnen. Die ausführliche Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde ist als Anlage zur Information beigefügt.

**I.    Beschreibung des Vorhabens**

Die Antragsteller möchten das Grundstück Sachsengäßchen 3 mit einem weiteren Wohnhaus bebauen. Das bestehende Wohnhaus hat 1+D-Geschosse und hat ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Das geplante Einfamilienhaus soll zweigeschossig mit Walm-dach (Dachneigung 20°) ausgeführt werden.

Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde ein Antrag auf Vorbescheid mit Fragenkatalog eingereicht (siehe Schreiben in der Anlage).

## II. Fiktionsfrist

Eingang: 08.06.2022  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 08.08.2022  
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: 25.07.2022

## III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

### **Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Zu den eingereichten Fragen/Themenfelder wird wie folgt Stellung genommen:

#### **1) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB gesichert ist. In der näheren Umgebung, sind Gebäude mit 1+D, 2+D und teilweise auch 3 + D vorhanden. Das geplante, zweigeschossige Gebäude fügt sich also unstrittig nach § 34 BauGB ein. Das Grundstück ist als Bestandsgrundstück i.S.d. § 34 BauGB erschlossen.

#### **2) Ist diese Nutzung zulässig?**

Diese Frage zielt auf die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB ab.

Wie erwähnt soll ein wohnlich genutztes Einfamilienhaus entstehen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Unterpunkt der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Prüfung bereits unter Nr. 1 ausgeführt und bejaht.

#### **3) Kann hier eine Abweichung von den Abstandsflächen gewählt werden?**

Laut Ausführungen der Antragsteller können die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowohl nach der BayBO, wie auch nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering eingehalten werden. Laut Darstellung im Übersichtsplan werden die Abstandsflächen im Osten (Sächsendgäßchen) geringfügig nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen, hier dürfen die Abstandsflächen aber bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Abstandsflächen werden im späteren Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Aichach-Friedberg geprüft.

Laut Ausführungen der Antragsteller können die Abstandsflächen gegenüber dem eigenem Bestandsgebäude auf dem Grundstück nicht eingehalten werden (siehe Übersichtsplan). Es wird darauf verwiesen, dass bei Vergleichsfällen, bei denen Gebäudeteile des gleichen Gebäudes oder zwei Gebäude auf ein und demselben Grundstück die Abstandsflächen zueinander nicht eingehalten haben, bislang immer eine Abweichung von den Abstandsflächen durch den Bau- und Planungsausschuss erteilt wurde.

Konkret wird hier auf den Fall Hermann-Löns-Straße (Abstandsflächen des Bestandsgebäudes und des Anbaus überlappen sich, SV-Nr.: 2021/4674-01 - Einvernehmen durch BPA am 04.04.2022) und auf den Fall Kissinger Straße 9 (Überlappung der Abstandsflächen des Altbaus und Neubaus auf dem gleichen Grundstück, SV-Nr. 2021/4284 - Einvernehmen durch BPA am 14.06.2021) verwiesen.

Allerdings ist die Überlappung der Abstandsflächen im vorliegenden Fall doch sehr massiv, da der Abstand zwischen den beiden Gebäuden nur 2,16 Meter (Südwestecke) bzw. 2,55 Meter (Südostecke) beträgt und somit sogar die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern unterschritten wird. Laut Planunterlagen beträgt die nichtbemaßte Abstandsfläche an der Wand (Südseite) ca. 4,0 Meter, am First (Südseite) bemaßt 4,65 Meter. Somit liegt ungefähr die Hälfte der notwendigen Abstandsfläche auf der Fläche des bestehenden Wohnhauses und vollständig im Bereich der Abstandsflächen des Bestandsgebäudes. Daher ist eine Abstandsflächenabweichung in dem Umfang durchaus kritisch zu hinterfragen, bei den oben genannten Bezugsfällen waren die Überlappungen der Abstandsflächen deutlich geringer.

#### **4) Ist die Art der baulichen Anlage zulässig?**

Auch diese Frage zielt wiederholt auf die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ab und wurde bereits unter 1) beantwortet. In der näheren Umgebung finden sich fast ausschließlich Gebäude mit Satteldächern, allerdings auch ein Gebäude mit Walmdach, wie beantragt (Beethovenstraße 13). Es wird allerdings angemerkt, dass die Dachform kein Prüfkriterium des gemeindlichen Einvernehmens i.S.d. § 34 BauGB darstellt.

#### **5) Stellplätze - Kann dem so stattgegeben werden?**

Die Stellplätze müssen abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. In den Planunterlagen finden sich zwei verschiedene Stellplatzanordnungen. Im gezeichneten Lageplan sind beide Stellplätze nebeneinander direkt an der Beethoven/Jahnstraße angeordnet, im Übersichtsplan sind beide Stellplätze hinterliegend angeordnet. Laut Rücksprache mit dem Antragsteller steht derzeit noch nicht fest, welche Variante tatsächlich umgesetzt werden soll, allerdings wird derzeit die Variante mit dem gefangenen Stellplatz bevorzugt.

Laut Stellplatzsatzung sind für das geplante Einfamilienhaus zwei Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Ein gefangener, hinterliegender Stellplatz wäre möglich, da beide Stellplätze zur gleichen Nutzungseinheit gehören. Für den Bestand ist nur ein Stellplatz notwendig, dieser bleibt durch die Garage erhalten. Der Stellplatznachweis gemäß Satzung ist als bei beiden Varianten erbracht.

Aufgrund der Situierung der Stellplätze im Kurvenbereich und aufgrund der relativ engen Straße wurde zudem die Straßenverkehrsbehörde beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lag allerdings noch keine Stellungnahme vor, nähere Informationen können in der Sitzung vorgelegt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

keine Beschluss

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan neu
- Abstandsflächenplan neu
- Abstandsflächenplan alt zum Vergleich
- Schreiben vom 25.05.2022 - Fragenkatalog

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Südlich des Gartenfachmarktes in der Unterberger Straße befindet sich ein mit 3772 m<sup>2</sup> ein sehr großes, unbebautes Grundstück. Der Eigentümer möchte dieses Grundstück bebauen und mit diesen Antrag auf Vorbescheid klären, welche Bebauung auf diesem Grundstück vorstellbar ist. Es haben diesbezüglich bereits Vorgespräche mit der Verwaltung stattgefunden. Es ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 14 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage geplant. Die geplanten Gebäude weisen jeweils 4 baurechtliche Vollgeschosse auf, das oberste Geschoss soll als zurückversetztes Penthousegeschoss ausgeführt werden. Die Gesamthöhe beträgt 11,80 Meter.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	08.07.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	08.09.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

**III.      Nachbarbeteiligung**

Nachbarunterschriften der Eigentümer der fünf baurechtlichen Nachbargrundstücke wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht vorgelegt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Zum vom Antragsteller eingereichten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1) Stimmt der Markt Mering dem Konzept der Bebauung zu?

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Baulücke kann aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB beurteilt werden. Nach § 34 BauGB muss sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert sein. Die Zustimmung bzw. das gemeindliche Einvernehmen hängt also maßgeblich davon ab, ob sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt.

Sofern es bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht ausreichend Steuerungsmöglichkeiten gibt, besteht auch immer für die Gemeinde die Möglichkeit, die Bebauung in einem Quartier bauleitplanerisch zu steuern. Gerade in diesem Bereich befindet sich südlich noch ein weiteres, unbebautes Grundstück, sowie einige Reihenhäuser mit großen Gärten. Zudem grenzt nördlich eine große Gewerbefläche an, bei der sich eine mögliche Bebauung derzeit auch nach § 34 BauGB beurteilen würde. Hinsichtlich der Art (Wohnnutzung) der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in die nähere Umgebung ein. Im Süden, Osten und teilweise im Norden des Grundstückes befindet sich bereits Wohnnutzung.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe der baulichen Nutzung orientiert sich die Planerin an dem 2018 genehmigten Umbau in der Hermann-Löns-Straße 8 (Gebäude mit Fahrradladen), welche ca. 100 Meter Luftlinie entfernt liegt. Die Traufhöhe soll hier 10,35 Meter und die Firsthöhe 13,73 Meter betragen. Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass das Gebäude 1. noch nicht umgebaut wurde 2. Nicht unbedingt prägend wird, da das Gebäude Hermann-Löns-Str. 1/1a den Sichtbezug unterbricht.

Somit kommt dieses Gebäude nicht als Bezugsobjekt in Frage. Des Weiteren gibt die Planerin das direkte Nachbargebäude Unterberger Straße 15 als weiteres Bezugsobjekt an, welches eine Traufhöhe je nach Gelände von 6,93 - 8,38 Meter und eine Firsthöhe von 13,70 Meter aufweist. Es handelt sich hier um ein relativ hohes Gebäudes, seitens der Verwaltung wird allerdings angemerkt, dass es sich bei der Gebäudehöhe nur um einen Faktor bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung handelt. Ebenso sind die Faktoren Gebäudekubatur und Anzahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Das angeführte Beispiel Unterberger Straße 15 (siehe Foto im Erläuterungsschreiben) weist aufgrund der starken Dachneigung nur 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss + Dachspitz auf. Auch die Kubatur/bebaute Grundfläche ist im Vergleich zur geplanten Bebauung deutlich geringer. Hinsichtlich des Einfügens ist ein Bezugsobjekt nur immer vollständig heranziehen. Es kann also nicht nur die Gebäudehöhe von diesem Objekt abgeleitet werden, die Kubatur und Geschossigkeit aber vernachlässigt werden. In der näheren Umgebung finden sich hauptsächlich Wohngebäude mit einer Bebauung von 2+D-Geschossen, evtl. könnte man das Mehrfamilienhaus Hermann-Löns-Straße 2-6 mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss noch als Bezugsobjekt werten. Eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen fügt sich an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung jedoch klar nicht ein.

Dabei ist es zu vernachlässigen, dass die GRZ I mit 0,25 und die GRZ I+II mit 0,36 und die GFZ mit 0,40 aufgrund des großen Grundstückes vergleichsweise gering ist. Diese Kennzahlen stellen im unbeplanten Innenbereich kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB dar.

2) Stimmt der Markt Mering der Befreiung zwischen den beiden Wohngebäuden zu?

Im beigefügten Schreiben erläutert der Antragsteller, dass die Gebäude möglichst nahe zusammengebaut werden sollen, um im östlichen Grundstücksbereich noch viel Grünfläche erhalten zu können. Deshalb wird eine Befreiung von den Abstandsflächen angestrebt. Der Brandabstand wird dabei laut Antragsteller eingehalten. Laut Auskunft der Planerin überlappen sich die Abstandsflächen um 6,10 Meter. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt 6,50 Meter.

Bei Abweichungen von der Abstandsflächentiefensatzung des Marktes entscheidet der Markt Mering in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen. Seitens der Verwaltung wird eine Abweichung hier jedoch sehr kritisch gesehen, da es sich um einen Neubau handelt und die Abstandsflächen aufgrund der Grundstücksgröße problemlos eingehalten werden könnten. Zudem würde man bei ähnlichen Fällen bei Neubauten entsprechende Abweichungen ebenfalls aus Gründen der Gleichbehandlung gestatten.

3) Stimmt der Markt Mering der Dachform mit Flachdach und Laternengeschoss zu?

Laternengeschosse sind eigentlich Aufbauten am Dachfirst. Sie sind quasi ein Dach auf dem Dach, vergleichbar einer Gaube, die über den Dachfirst weitergeführt wird. Gemeint ist hier ein zurückversetztes Penthouse oder Staffelgeschoss mit Flachdach. Die Dachform selbst stellt im unbeplanten Innenbereich selbst kein Einfügekriterium dar.

Selbst wenn es wie hier in der näheren Umgebung nur Gebäude mit Satteldächer gibt, ist dies kein Grund, das gemeindliche Einvernehmen deshalb nicht zu erteilen. Allerdings sind natürlich die Beurteilungsfaktoren Gebäudehöhe, Kubatur und (Voll)Geschossigkeit heranziehen. Hier wird nochmals auf die unter Frage 1 getroffenen Erläuterungen verwiesen.

4) Stimmt der Markt Mering der Gebäudehöhe zu?

Auch hier wird nochmals auf die unter Frage 1 getroffenen Erläuterungen verwiesen.

5) Stimmt der Markt Mering der Geschossigkeit zu?

Auch hier wird nochmals auf die unter Frage 1 getroffenen Erläuterungen verwiesen.

6) Falls der Markt Mering dem Konzept nicht zustimmt: Welche Bebauung ginge der Markt Mering mit?

Wie erwähnt, fügt sich aus Sicht der Verwaltung eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen nicht ein, eine Abstandsflächenabweichung wird kritisch gesehen. Da der Antragsteller bislang an einer einvernehmlichen Lösung interessiert war, sollte man Antragsteller eine Tendenz aufzeigen, welche Bebauung für den Markt Mering vorstellbar ist.

**Weitere Punkte:**

- Erschließung:

Im Bereich der Grundstckzufahrt von der Unterberger Straße befindet sich kein gemeindlicher Abwasserkanal und keine Wasserleitung. Diese Problematik ist dem Antragsteller bekannt, daher ist es geplant, die Entwässerung über die eigenen, angrenzenden Grundstücke (Münchener Str. 66 a) abzuwickeln. Hier stellt sich natürlich die Frage, ob der Kanal für die geplanten, 28 neuen Wohneinheiten ausreichend dimensioniert ist. Diesbezüglich hat sich die Planerin bereits im Vorfeld an das Marktbauamt gewandt. Die entsprechende Stellungnahme ist dem Erläuterungsschreiben beigefügt. Eine Erschließung über ein Fremdgrundstck ist zwingend dinglich zu sichern.

Bezüglich der Wasserversorgung wurde das gemeindliche Wasserwerk um Stellungnahme gebeten, die Stellungnahme des Wassermeisters vom 12.07.2022 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Eine Wasserleitung müsste erst verlegt werden, dies würde Kosten von ca. 95.000-135.000 € verursachen. Es müsste vertraglich vereinbart werden, dass der Bauherr für die Kosten aufkommt. Ein Anspruch auf Herstellung der Leitungen besteht nicht, hierüber entscheidet der Markt Mering. Das Baugrundstück ist somit jedenfalls i.S.d. § 34 BauGB nicht erschlossen, das gemeindliche Einvernehmen kann daher derzeit nicht erteilt werden.

- Zufahrtssituation:

Wie im Lageplan dargestellt, soll die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erfolgen. Die Zufahrtssituation ist in Bezug auf die ortsüblichen Zufahrtsbreiten somit also in Ordnung.

- Stellplätze:

Im Lageplan sind insgesamt 20 oberirdische Stellplätze dargestellt. Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage sind nicht beziffert oder dargestellt. Da auch die künftigen Wohnungsgrößen noch nicht bekannt sind, lässt sich der Gesamtstellplatzbedarf nicht beziffern. Generell sind die Stellplätze im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Baugrundstückes sollte es aber kein Problem darstellen, die Stellplätze satzungskonform nachzuweisen.

- Kinderspielplatz:

Im beigefügten Schreiben wird erläutert, dass der erforderliche Kinderspielplatz auf der Ost- und Westseite aufgeteilt werden soll, so dass ein kürzerer Weg zu den Kinderspielplätzen entsteht.

Der Kinderspielplatz ist entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung herzustellen. Die notwendige Größe lässt sich erst (im späteren Genehmigungsverfahren) berechnen, wenn die exakte Wohnfläche feststeht.

**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 zum Antrag auf Vorbescheid nicht, da sich die geplante Bebauung nicht nach § 34 BauGB einfügt und die Erschließung nicht gesichert ist. Einer Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering wird nicht zugestimmt.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen der Albrecht-Dürer-Straße bis einschließlich des BayWa-Geländes.

**Abstimmungsergebnis:**

10:1

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Planzeichnungen
- Schreiben des Bauherrn mit Erläuterungen und Fragen + Stellungnahme MBA
- Stellungnahme Wasserwerk + Leitungsplan
- Luftbild Umgebungsbebauung

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Die Antragsteller möchten auf ihrer bestehenden Terrasse an der Westseite des Wohnhauses eine Terrassenüberdachung errichten. Die Terrassenüberdachung soll 6,0 Meter breit, 2,57 Meter tief und 2,725 Meter hoch (höchster Punkt an der Hausfassade) werden. Die Terrassenüberdachung wird mit einem vom Haus weg zu 5° geneigten, abfallenden Pultdach ausgeführt, dadurch ergibt sich am westlichen Abschluss eine Wandhöhe/Durchgangshöhe von 2,42 Meter. Die Terrassenüberdachung soll aus Aluminium in der Farbe anthrazit errichtet werden, diese wird am Haus befestigt und soll 2 Pfosten als Stütze besitzen. Die Terrassenüberdachung soll als Wetterschutz dienen.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	22.06.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

\* keine Fiktionsfrist, da kein Antrag auf Baugenehmigung

**III.      Nachbarteiligung**

Es gibt 5 baurechtliche Nachbargrundstücke. Die unmittelbar vom Bauvorhaben betroffene, westliche Nachbarin hat sich schriftlich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Die Eigentümerin der weiteren vier Nachbargrundstücke wurden nicht von den Antragstellern beteiligt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Generell sieht der Gesetzgeber vor, dass eine Terrassenüberdachung von maximal 3 Meter Tiefe und nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Fläche baurechtlich verfahrensfrei ist. Mit einer Tiefe von 2,57 Meter und einer Fläche von 15,42 m<sup>2</sup> ist für die beantragte Terrassenüberdachung somit kein Bauantrag zu stellen. Die Terrassenüberdachung befindet sich allerdings im Geltungsbereich des sich derzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“. In dessen Geltungsbereich besteht derzeit auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB. Diese gilt für Errichtung aller baulichen Anlagen, also auch für verfahrensfreie Vorhaben. In Bereichen, in denen eine Veränderungssperre besteht, können allerdings auf Antrag Ausnahmen von dieser Veränderungssperre zugelassen werden, sofern überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen stehen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Die Entscheidung über Ausnahmen von einer Veränderungssperre trifft die Gemeinde in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde. Da inzwischen schon ein konkreter Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt, lässt sich das Vorhaben anhand den künftigen Festsetzungen überprüfen. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ trifft keine konkreten Aussagen zu Terrassenüberdachungen, ebenso befindet sich die geplante Terrassenüberdachung vollständig im für das Grundstück vorgesehenen Baufenster. Da das Vorhaben somit den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entspricht, könnte hier nach Einschätzung der Verwaltung eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Da die Terrassenüberdachung aber in unmittelbarer Grenznähe zum westlichen Nachbargrundstück befindet (nach beigefügtem Lageplan ca. 1 Meter), wurden die Antragsteller zur Klärung abstandsflächenrelevanter Fragen an das Landratsamt Aichach-Friedberg verwiesen. Seit der BayBO-Novelle 2020 lösen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO Vorbauten wie Terrassenüberdachung an den Seitenwänden an Grundstücksgrenzen keine Abstandsflächen mehr aus. Allerdings ist hier fraglich, ob das längere Seite mit 6 Meter als Seitenwand gewertet werden kann oder ob es sich doch um die „Vorderseite“ handelt, wonach diese dann Abstandsflächen auslösen würde und eine bauordnungsrechtliche Abstandsflächenabweichung notwendig wäre. Bei der Beurteilung der Abstandsflächen ist ausschließlich das Landratsamt zuständig, allerdings kann im Falle einer Ausnahme von der Veränderungssperre beauftragt werden, dass das Vorhaben nur umgesetzt werden darf, sofern das Landratsamt das Vorhaben in diesem Bereich als abstandsflächenfrei beurteilt oder eine entsprechende Abweichung erteilt. Da die betroffene Nachbarin wie erwähnt mit dem Vorhaben einverstanden ist, wären im Zweifelsfall die Voraussetzungen für eine Abweichung gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €

Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: ggf. 40 € Genehmigungsbescheid.

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung von der Veränderungssperre im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“, da das Vorhaben den künftigen Festsetzungen entspricht.

**Abstimmungsergebnis:**

10:1

**Anlage/n:**

- Antrag auf isolierte Ausnahme von der Veränderungssperre

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Am 30.07.2021 wurde durch das Landratsamt Aichach-Friedberg das Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Gartengrundstück Westendstraße 8 a genehmigt. Im Vorfeld hatte der Bau- und Planungsausschuss am 22.07.2021 einstimmig eine Befreiung von § 2 Abs. 2 Nr. 4 der Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 72 „Östlich der Schloßmühlstraße“ bezüglich der Nichteinhaltung der wasserrechtlichen Mindesthöhe ausgesprochen. Die Befreiung war möglich, da eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vorgelegt wurde, wonach die ursprünglich im Bauleitverfahren explizit geforderte Mindesthöhe aufgrund der verschiedenen Hochwasserrückhaltmaßnahmen in den letzten Jahren nun nicht mehr notwendig ist. Die Höhenlage der OK FFB lag im Bauantrag bei 507,075 Meter ü.NN, die Mindesthöhe laut Bebauungsplan betrug 507,40 Meter ü.NN. Im ursprünglichen Bauantrag waren nur zwei offene Stellplätze vorgesehen. Da das Einfamilienhaus bereits errichtet und bewohnt ist, kann die Antragstellung der Garage nun über einen Antrag auf isolierte Befreiung erfolgen. Die Höhe OK FFB der Garage soll nun gleich die des Einfamilienhauses bei 507,075 Meter ü.NN. liegen. Dafür ist somit folglich ebenfalls eine Befreiung zu erteilen.

Die Garage soll in L-Form in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes errichtet werden. Die Länge an der Nordgrenze beträgt 7,00 Meter, die Länge an der Ostgrenze beträgt 8,00 Meter. Die Fläche beträgt insgesamt 38,31 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe beträgt 2,5 Meter. Die Garage wird mit einem Flachdach ausgeführt. Das Fundament wird mit einer Betonplatte erstellt, die Wände werden aus Kalksandstein gemauert.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	29.06.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

\* keine Fiktionsfrist, da kein Antrag auf Baugenehmigung

**III.      Nachbarbeteiligung**

Insgesamt gibt es 8 baurechtliche Nachbargrundstücke. Bei den 3 direkt vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücken im Norden und Osten liegen die Nachbarunterschriften komplett oder zumindest teilweise vor, so dass hier von einer Zustimmung ausgegangen werden kann. Die weiteren Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt, insgesamt sind die Nachbarunterschriften somit nicht vollständig erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind (Grenz-)Garagen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> im Innenbereich verfahrensfrei. Die Fläche der geplanten Garage beträgt insgesamt wie erwähnt 38,31 m<sup>2</sup>, für das Vorhaben muss damit kein Bauantrag eingereicht werden. Die baurechtliche Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die Anlage gestellt werden. Eine solche Vorschrift ist z.B. der rechtsverbindliche, einfache Bebauungsplan Nr. 72 „Östlich der Schloßmühlstraße“, dessen Festsetzungen beachtet werden müssen.

Unter § 2 Abs. 2 Nr. 4 sieht der Bebauungsplan aus hochwasserschutzrechtlichen Gründen eine Mindesthöhe des FFB EG von 507,40 Meter über NN. vor. Die geplante Garage unterschreitet diese Mindesthöhe um 0,325 Meter. Ohne diese Unterschreitung müsste ein deutlicher Geländeversatz zum Nachbarn abgefangen werden.

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

Durch die Befreiungen von diesen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Befreiung ist zudem städtebaulich vertretbar. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der Höhe der EG FFB im Bebauungsplan wurden den ursprünglich notwendigen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes im Bauleitverfahren Rechnung getragen. Durch diverse Hochwasserrückhaltmaßnahmen ist die Notwendigkeit dieser Vorgabe inzwischen entfallen, wenn gleich sie noch eine rechtliche Vorgabe im Bebauungsplan darstellt. Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist die Lage der Garage ebenfalls unbedenklich, da sie sich nicht in einem Kurven- oder Kreuzungsbereich befindet.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Östlich der Schloßmühlstraße“ sind eingehalten. Der Stellplatznachweis für das Einfamilienhaus ist nach wie vor erbracht (nun ein offener Stellplatz + Garage). Die maximalen Grenzanbaulängen (9 Meter einseitig bzw. 15 Meter allseitig) werden durch das Vorhaben ebenfalls eingehalten.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: ggf. 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 "Östlich der Schloßmühlstraße" bezüglich der Überschreitung der wasserrechtlichen Mindesthöhe des FFB EG (§ 2 Abs. 2 Nr. 4) zur Errichtung der verfahrensfreien Garage.

**Abstimmungsergebnis:**

11:0

**Anlage/n:**

- Antrag auf isolierte Befreiung vom 29.06.22 – Unterlagen komplett
- Beschlussbuchauszug Neubau EFH Westendstr. 8a – Vorl-Nr. 2021/4211-01

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem noch unbebauten Grundstück Bahnhofstraße 23 wurde bereits mehrfach im Bau- und Umwelt bzw. im Bau- und Planungsausschuss thematisiert:

- Antrag auf Vorbescheid - BUA am 03.12.2018 - Einvernehmen mit 13:0-Stimmen erteilt (2018/2443)
- Bauantrag - BPA am 22.07.2021 - Einvernehmen mit 7:5-Stimmen erteilt (2018/2443-01)
- 1. Tektur zum Bauantrag - BPA am 07.03.2022 - Einvernehmen mit 11:2-Stimmen erteilt (2018/2443-02)

Der Bauantrag wurde am 20.01.2022 durch das Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt. Für die 1. Tektur liegt derzeit laut Sachstand der Verwaltung noch keine Genehmigung vor.

Nun wurde vom Bauherr ein 2. Tekturantrag eingereicht. Es werden folgende Änderungen im Vergleich zur letzten Planung angezeigt (die Änderungsliste ist als Anlage beigefügt):

- In jedem OG werden jeweils 2 Wohnungen in 3 kleinere Wohnungen umgewandelt. Insgesamt entstehen somit 3 zusätzliche Wohneinheiten. Laut Aussage des Planers wurden die Änderungen vorgenommen, da sich aufgrund der Preissteigerungen kleinere Wohnungen besser verkaufen lassen als die ursprünglich geplanten, größeren Wohneinheiten.
- Eine der neuen Wohneinheiten erhält einen Balkon. Laut Planer resultiert daraus rechnerisch keine GRZ-Änderung. Der Balkon befindet sich innerhalb der eigenen Abstandsflächen. (Anmerkung der Bauverwaltung: Die Kennzahlen ändern sich geringfügig, siehe Ausführungen in der rechtlich-fachlichen Würdigung).
- Durch die Maßnahme entsteht ein Stellplatzmehrbedarf. Es wird ein zusätzlicher Stellplatz links der TG-Rampe errichtet.
- Es wird eine zusätzliche, barrierefrei Wohnung dargestellt. Die Wohnungen werden insgesamt neu positioniert/geplant.

Die Lage und Abmessungen des Hauses und der Tiefgarage ändern sich nicht. Weitere Änderungen sind nicht angezeigt.

**II.        Fiktionsfrist**

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

\* Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage lagen die Unterlagen nur digital, noch nicht gedruckt vor. Der Bauantrag gilt daher als noch nicht eingegangen.

**III.        Nachbarbeteiligung**

Ob mit dem Tekturantrag Nachbarunterschriften vorgelegt werden oder eine Nachbarbeteiligung durchgeführt wird, ist derzeit noch nicht bekannt. Beim letzten Antrag wurden die Nachbarunterschriften der Eigentümer der fünf Nachbargrundstücke nicht erbracht.

## Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Da sich das Vorhaben hinsichtlich Kubatur, Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht ändert (11,64 Meter - 4. Vollgeschoss - Flachdach), fügt sich das Vorhaben nach wie vor nach § 34 BauGB ein. Es wird an dieser Stelle an die Erläuterungen im letzten Beschlussbuchauszug 2018/2443-02 verwiesen. Es wird angemerkt, dass die Anzahl der Wohneinheiten ebenso wie die GRZ (GRZ I unverändert 0,44, GRZ I+II steigt von 0,61 auf 0,62) kein Kriterium des gemeindlichen Einvernehmens darstellen. Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass sich durch die geänderte Raumaufteilung bei gleichem Raumvolumen die gesamte Wohnfläche von 1728,72 m<sup>2</sup> auf 1804,04 m<sup>2</sup> erhöht hat.

Eine Abstandsflächenabweichung für den sich innerhalb der gebäudeeigenen Abstandsflächen befindlichen, neu geplanten Balkon wurde nicht gestellt. Ob das Landratsamt in diesem speziellen Fall eine Abweichung fordert, ist nicht bekannt. Es wird daher auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen, die Beurteilung wird alleinig durch das Landratsamt vorgenommen. Sofern eine Abweichung notwendig wäre, würde die Gemeinde hierzu nochmal angehört werden bzw. der Bauherr müsste einen Abweichungsantrag einreichen. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie wird ebenfalls auf immissionsschutzrelevante Belange verwiesen.

Durch die drei zusätzlichen Wohneinheiten erhöht sich der Stellplatzbedarf des Objektes. Nach der genehmigten Planung mussten laut Landratsamt noch 43 Stellplätze nachgewiesen werden. Mit der 1. Tektur hatten sich auch die Wohnungsgrößen geändert, es errechnete sich für die 28 Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf von insgesamt 41 Stellplätzen, gemäß Eingabeplan sollten 42 Stellplätze hergestellt werden. Mit der Planung nach der 2. Tektur sind insgesamt 42,35 = 43 Stellplätze (davon 3,85 = 4 Besucherstellplätze) nachzuweisen. Wie erwähnt wurde bereits ein Stellplatz über Bedarf eingeplant, der zweite, zusätzliche Stellplatz wird neben der TG-Rampe zusätzlich hergestellt. Weitere Vorgaben der Stellplatzsatzung werden ebenfalls eingehalten. Der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung ist somit erbracht.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Mering sind private Kinderspielplätze nachzuweisen bei der Errichtung, Änderung oder **Nutzungsänderung** von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Gemäß Antragsunterlagen soll ein Spielplatz mit 60,01 m<sup>2</sup> Fläche hergestellt werden. Diese Größe ist seit der Baugenehmigung unverändert und stammt noch aus der Zeit, in der der Markt Mering noch keine Spielplatzsatzung hatte. Nach den aktuellen Satzungsvorgaben errechnet sich eine Brutto-Spielplatzfläche von 108,24 m<sup>2</sup>. Der geplante Spielplatz ist somit deutlich zu klein. Das geplante Vorhaben widerspricht somit der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt 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 nach § 36 BauGB nicht, da der geplante Kinderspielplatz hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht den Vorgaben der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung vom 25.02.2022 entspricht.

Es wird zudem auf immissionsschutzrelevante Belange (Nähe Bahnlinie) und abstandsflächenrelevante Belange (neuer Balkon innerhalb eigenen Abstandsflächen) verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

11:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan 2. Tektur
- Letzter Beschlussbuchauszug vom 07.03.2022

---

**TOP 9 4 Bauanträge: Errichtung von 14 Stadthäusern und Garagen, Sudetenring und Guttenbrunnstraße - hier: geänderte Planung für die Stadthäuser 7, 8, 9 und 10**  
**Vorlage: 2022/4999-01**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Aufgrund des engen, inhaltlichen Zusammenhangs werden die 4 Bauanträge zusammen unter diesem TOP behandelt. Das Bauvorhaben zur Errichtung von 14 Stadthäusern mit Garagen Nähe Sudetenring und Guttenbrunnstraße wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.07.2022 behandelt. Der Bau- und Planungsausschuss hat mit 11:2-Stimmen das gemeindliche Einvernehmen zu den Häusern ohne Abstandsflächenabweichung (1,2, 5, 6, 11, 12 und 13) und zu den Häusern mit geringfügiger Abstandsflächenabweichung (3, 4 und 14) erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Häusern 7, 8, 9 und 10 wurde allerdings nicht erteilt, da hier aus Sicht des Gremiums die notwendige Abstandsflächenabweichung zu massiv war. Aufgrund der Entscheidung des Bau- und Planungsausschusses hat der Bauherr inzwischen die Bauanträge für die Häuser 7-10 schriftlich zurückgenommen. Es wurde nun eine neue, geänderte Planung vorgelegt. Diese geänderte Planung sieht nach wie vor die Errichtung von 14 Häusern in gleicher Größe vor. Allerdings wird das ursprünglich geplante Doppelhaus 8+9 an das Doppelhaus 10+11 angegliedert, so dass hier ein Vierspänner entsteht. Dadurch können die Abstandsflächen in diesem Bereich vollumfänglich eingehalten werden.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

\* Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lagen die Bauantragsunterlagen zwar vollständig, allerdings nur digital und nicht gedruckt vor, der Bauantrag gilt daher als noch nicht eingegangen. Die Fiktionsfrist richtet sich nach dem tatsächlichen Antragseingang.

**III. Nachbarbeteiligung**

Bezüglich der ursprünglichen Nachbarbeteiligung wird auf den Beschlussbuchauszug Nr. 2022/4999 verwiesen. Ob bezüglich den geänderten Planunterlagen Nachbarn nochmals erneut gehört oder beteiligt werden, ist nicht bekannt. Ursprünglich wurden die Nachbarn informiert, die Unterschriften waren aber nicht komplett vorhanden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Da der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB nicht qualifiziert ist, gilt es Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen. Die Stadthäuser fügen sich auch in der geänderten Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Der Gesamtstellplatznachweis ist erbracht. Im Übrigen wird auf die fachlich-rechtlichen Ausführungen im beigefügten Beschlussbuchauszug vom 20.06.2022 verwiesen.

Da Doppelhäuser oder Reihenhäuser an den jeweiligen Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen zusammengebaut werden können, können nun durch die Angliederung des Doppelhauses alle Abstandsflächen, also auch die Abstandsflächen zwischen den beiden Vierspännern (Haus 4-7 + Haus 8-11) vollumfänglich nachgewiesen werden.

Eine Abstandsflächenabweichung muss nicht mehr erteilt werden, das gemeindliche Einvernehmen kann daher nun ohne Bedenken erteilt 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 zur Errichtung der Stadthäuser Nr. 7, 8, 9 und 10, da sich diese nach § 34 BauGB einfügen und den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ nicht widersprechen.

**Abstimmungsergebnis:**

7:4

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan neu
- Eingabeplan neu – (beispielhaft Haus 10)
- Abstandsflächenplan alt zum Vergleich
- Beschlussbuchauszug vom 20.06.2022

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück in der Nähe der Hartwaldstraße wurde bereits dreimal als Vorbescheidsantrag im Bau- und Umwelt- bzw. im Bau- und Planungsausschuss behandelt (Vorl-Nr. 2017/1932, 2017/1932-01, 2017/1932-02). Zuletzt wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid durch den Bau- und Planungsausschuss am 08.11.2021 mit 11:2-Stimmen erteilt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat am 24.03.2022 eine Genehmigung unter immissionsschutzrechtlichen Auflagen erteilt.

Nun wurde am 08.07.2022 ein entsprechender Bauantrag auf Grundlage des Antrages auf Vorbescheid bei der Verwaltung eingereicht.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	08.07.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	08.09.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Das Baugrundstück grenzt an zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Das südöstlich angrenzende Grundstück, über das auch die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus geplant ist, ist im Eigentum des Bauherrn selbst, sowie einer weiteren Person. Diese Unterschrift wurde eingeholt. Darüber hinaus grenzt das Grundstück an die Bahnanlage, eine Unterschrift der DB liegt nicht vor.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Das geplante Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung **einfügen**. Nach der Geschäftsordnung des Marktes Mering können Bauanträge, für die ein genehmigter Antrag auf Vorbescheid vorliegt, im Verwaltungswege behandelt werden. Im Vergleich zum Vorbescheidsantrag haben sich aber noch geringfügige Änderungen ergeben, so dass das Vorhaben erneut dem Bau- und Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird. Die Daten aus dem Vorbescheid und die des Bauantrages werden in der folgenden Tabelle zur besseren Vergleichbarkeit gegenübergestellt:

<b>BV MFH Hartwaldstraße:</b>	<b>Antrag Vorbescheid 2021:</b>	<b>Bauantrag 2022:</b>
<b>Gebäudelänge:</b>	42,08 Meter	<b>42,28 Meter</b>
<b>Gebäudebreite:</b>	14,06 Meter	<b>14,26 Meter</b>
<b>Vollgeschosse:</b>	3	3
<b>Dachform:</b>	Flachdach	Flachdach
<b>Gebäudehöhe</b>	9,65 Meter	9,65 Meter
<b>GRZ I:</b>	0,39	<b>0,40*</b>
<b>GRZ I+II:</b>	0,65	<b>0,69*</b>
<b>GFZ:</b>	1,08	<b>1,10</b>
<b>Notwendige Stellplätze:</b>	30	30

In einem zusätzlichen Schreiben erläutert die Architektin die Gründe, warum sich GRZ I und die GRZI+II erhöht haben (Außenwandaufbau, Tiefgaragenabfahrt, Durchfahrt DB, barrierefreier Zugang). Das Schreiben mit den ausführlichen Erläuterungen ist als Anlage beigefügt. Die Gründe für die Erhöhung sind aus den genannten Gründen nachvollziehbar. Zudem stellen solche Kennzahlen im unbeplanten Innenbereich wie hier kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB dar, da hier nur auf den Baukörper selbst abzustellen ist. Insgesamt können die Änderungen aber noch als geringfügig eingestuft werden, so dass sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Die **Erschließung** i.S.d. § 34 BauGB ist gesichert. Die Stellungnahmen der Fachbehörden wurden bereits beim letzten Vorbescheidsantrag eingeholt und sind dem Beschlussbuchauszug beigefügt. Grundlegende Problematiken bestehen nicht, da die Tiefgaragenzufahrt wie beim Vorbescheid wieder im Nordwesten geplant wurde, sollte hier der angesprochene Bewuchs entfernt werden, um gute Sichtverhältnisse zu schaffen. Dies ist laut mündlicher Auskunft der Planerin inzwischen schon geschehen. Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserentsorgung gesichert. Die Löschwasserversorgung wurde trotz schriftlicher Aufforderung vom 04.11.2021 bislang vom Bauherrn nicht vorgelegt. Die Löschwasserversorgung ist zwingend noch nachzuweisen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen muss dauerhaft gesichert werden. Für das Bauvorhaben werden insgesamt 2 **Zufahrten** (Tiefgarage + oberirdische Stellplätze) benötigt, was nach den Maßstäben des Anliegergebrauches als ortsüblich eingestuft werden kann.

Die **Abstandsflächen** werden nach den Vorgaben der Abstandsflächentiefensatzung und der BayBO auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte nachgewiesen und können vom Hauptbaukörper selbst komplett eingehalten werden. Die überdachte Tiefgaragenzufahrt wird mit einer Länge von 12,175 Meter an die nordwestliche Grundstücksgrenze angebaut. Nordwestlich grenzt das Grundstück der DB an. Die Tiefgaragenzufahrt überschreitet die unter Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO beschriebene, maximale Gesamtlänge von 9 Meter je Grundstücksgrenze. Bis zu 9 Metern Länge wäre die Tiefgaragenabfahrt abstandsflächenfrei. Mit der Länge von über 12 Meter wird das Bauwerk abstandsflächenpflichtig. Es ergibt sich somit eine Mindestabstandsfläche von 3 Metern, die sich vollständig auf das Nachbargrundstück erstreckt. Es wird daher ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt. Der Antrag wird damit begründet, dass aufgrund der maximal zulässigen Steigungen der Rampe die Grenzlänge nicht unter 9 Meter reduziert werden kann. Die mittlere Wandhöhe beträgt nur 1,66-1,71 Meter und wird als Brandwand ausgeführt. Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und die tatsächliche Wandhöhe an der Grenze sehr gering ausfällt, ist hier eine Abweichung von den Abstandsflächen durchaus vertretbar. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück.

Insgesamt errechnet sich aufgrund der Wohnungsgrößen wie schon beim Vorbescheid ein Stellplatzbedarf von insgesamt 30 Stellplätzen (27 Anwohnerstellplätze + 3 Besucherstellplätze). Es werden insgesamt auch 30 Stellplätze (20 Tiefgaragenstellplätze + 10 oberirdische Stellplätze) nachgewiesen. Mit 33,33 % oberirdischen Stellplätzen ist auch die Vorgabe der Stellplatzsatzung, 25 % der Stellplätze oberirdisch nachzuweisen, erfüllt. Der **Stellplatznachweis** ist somit erbracht.

Darüber hinaus stellt der Bauherr auch 29 Fahrradstellplätze an der Hartwaldstraße her.

Teile der oberirdischen KFZ-Stellplätze befinden sich nach jetzigem Stand noch ganz oder teilweise auf dem angrenzenden Nachbargrundstück. Im Außenanlagenplan ist angegeben, dass der Bauherr im Falle einer Baugenehmigung eine entsprechende Teilfläche von 156,8 m<sup>2</sup> alleinig erwirbt, so dass sich die Stellplätze danach vollständig im Besitz des Bauherrn befinden. Seitens des Landratsamtes ist sicherzustellen bzw. im Genehmigungsbescheid zu beauftragen, dass alle Stellplätze dem Bauvorhaben auf Dauer zugeordnet werden.

Seitens der Planerin wurde nachträglich noch ein korrigierter Spielplatzplan vorgelegt. Der Kinderspielplatz soll nun mit einer Fläche von 73,50 m<sup>2</sup> und einem Sandkasten von 15 m<sup>2</sup> Fläche errichtet werden.

Es errechnet sich jedoch eine Mindestgröße von 73,35 m<sup>2</sup> und eine Mindestfläche für einen Sandkasten von 15 m<sup>2</sup>. Somit entspricht die geplante Ausführung den Vorgaben der gemeindlichen **Spielplatzsatzung**.

**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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird verwiesen. Alle notwendigen Stellplätze müssen dem Bauvorhaben dauerhaft zugeordnet werden, die Anfahrbarkeit der oberirdischen Stellplätze über das südöstliche Nachbargrundstück muss gewährleistet sein.

**Abstimmungsergebnis:**

9:2

**Anlage/n:**

- gezeichneter Lageplan, Eingabeplan Bauantrag (07/2022)
- Beschlussbuchauszug 08.11.2021 mit damaliger Planung Vorbescheid
- interne Stellungnahmen

---

**TOP 11 Bauantrag: Tektur zum Bauvorhaben Steilerstellung des Dachstuhles, sowie Anbau eines Balkons, hier: Wegfall des Balkons und Vergrößerung des Wintergartens, Friedrichstraße 3  
Vorlage: 2022/5027**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Am 05.03.2018 wurde das Bauvorhaben - Steilerstellung des Dachstuhles, sowie Anbau eines Balkons durch das Landratsamt baurechtlich genehmigt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde im Vorfeld am 10.11.2017 im Verwaltungswege erteilt. Die Bauherrin wurde laut eigener Aussage nun durch das Landratsamt aufgefordert, einen Tekturantrag einzuzeigen, da das bereits ausgeführte Vorhaben nicht in allen Punkten dem eingegebenen Bauantrag entspricht.

Das Dach/Höhe des Gebäudes in Bezug zum ursprünglichen Bauantrag wurde nicht verändert. Der ursprünglich eingezeichnete Balkon auf der Südseite (2,39 x 4,46 Meter) ist ersatzlos entfallen, die Wohnfläche im Obergeschoss reduziert sich damit von 122,28 m<sup>2</sup> auf 116,95 m<sup>2</sup>. Der Wintergarten mit ursprünglich geplanten 10,54 m<sup>2</sup> Fläche wurde mit einer Fläche von 16,22 m<sup>2</sup> geringfügig größer als beantragt ausgeführt. Der Gebäudeteil verlängerte sich somit in diesem Bereich um 1,6 Meter. Die Wohnfläche im Erdgeschoss erhöht sich damit von 135,96 m<sup>2</sup> auf 141,64 m<sup>2</sup>. Ein entsprechender Tekturantrag wurde nun am 04.07.2022 beim Markt Mering eingereicht. Weitere Änderungen im Vergleich zum Bauantrag wurden nicht beantragt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	04.07.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	04.09.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	12.09.2022

**III. Nachbarbeteiligung**

Es gibt insgesamt drei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Unterschriften der Eigentümer der beiden bebauten Nachbargrundstücke haben vollständig zugestimmt. Zum Außenbereich grenzt ein Grundstück des Marktes Mering (Feldweg - nicht gewidmet) an, der Markt Mering ist in seinen Rechten nicht durch das Vorhaben berührt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich derzeit nicht im Gebiet eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, aber in einem Gebiet, in dem am 28.04.2022 durch den Marktgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 80 „Nordöstlich der Reifersbrunner Straße“) mit Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen wurde. Beantragte Vorhaben im Bereich einer Veränderungssperre können nur genehmigt werden, wenn die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landratsamt eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben erteilt. Ausnahmen von einer Veränderungssperre können nur dann zugelassen werden, wenn dem Vorhaben überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Im vorliegenden Fall stehen überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen.

Da die Bestandsaufnahme derzeit noch nicht abgeschlossen ist, es liegt folglich auch noch kein Bebauungsplanentwurf vor.

Da es sich allerdings bei dem Wintergarten um eine sehr kleine Baumaßnahme handelt, die in Bezug auf des gesamte Gebäude deutlich untergeordnet ist, ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung widerspricht. Da sich der Wintergarten auch nicht an der Straßenseite, sondern im Osten des Gebäudes befindet, sind beispielsweise auch keine Sicht-einschränkungen für den Straßenverkehr zu erwarten. Zudem hält das Vorhaben die Abstandsflächen ein. Die Lage sollte einem zukünftigen Bebauungsplan damit nicht widersprechen. Die GRZ beträgt nun laut Berechnung der Planerin 0,24, die GRZ I+II 0,36. Bei der ursprünglichen Planung betrug die GRZ I noch 0,22, die GRZ I+II lag ebenfalls bei 0,36. Die GRZ hat sich also nur leicht erhöht und liegt somit auch nach der Tektur immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben hier hinsichtlich der GRZ keinen künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Eine Ausnahme könnte daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt erteilt werden.

Abgesehen von der Veränderungssperre ist das Vorhaben derzeit noch nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich problemlos hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch das Vorhaben nicht.

**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 Tekturantrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Eine Ausnahme von der derzeit geltenden Veränderungssperre im Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 80 „Nordöstlich der Reifersbrunner Straße“ wird hierfür erteilt. Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

**Abstimmungsergebnis:**

11:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**Inhalt des Berichtes:**

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden. Folgende Vorhaben wurden seit dem 10.06.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

**a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:**

1. Neubau eines Wohnmoduls, Frühlingstraße 25

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

1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bouttevillestraße 29 a

**Sachverhalt:**

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, entlang der Ortsstraße „Mühlweg“ eine Feuerwehrezufahrt auszuweisen. Der 1. Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Mering ist auf die Verwaltung zugegangen und sieht eine solche Feuerwehrezufahrt als erforderlich an, um die sichere Befahrung im Einsatzfall zu den südöstlich gelegenen Gebäuden bzw. Einsätze am Bahndamm gewährleisten zu können.

Hintergrund ist nicht zuletzt die seit langer Zeit ins Stocken geratene Bauphase am früheren Steinbrecher-Haus. Bei Fortführung des Bauvorhabens steht zu befürchten, dass Baustellen-Lkw eine Durchfahrt erschweren, wenn nicht sogar verhindern könnten.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg beurteilt die Situation wie folgt: Wenn bereits jetzt Bedarf besteht und die Feuerwehr bereits heute Handlungsbedarf erkennt, argumentiert die Polizei sicher nicht gegen eine gesicherte Rettungszufahrt.

Allerdings gibt sie Folgendes zu bedenken:

Solange die bestehende Regelung funktioniert, sollte man diese nicht ändern.

Sollte dort doch irgendwann weitergebaut werden, muss man den Firmen auch die Möglichkeiten geben hier zu arbeiten und dafür bräuchte man zwingend einen ausreichend großen Platz für Baustellenfahrzeuge, der dann sicher nicht mehr vorhanden wäre. Ein erstrebenswerter Baufortschritt wäre dann unterbunden. Hier stellt sich die Frage, dass wenn die Lkw auftreffen und dort auch nicht halten dürfen, wie es dann weitergeht, da ja sonst kein wirklicher Platz zum Entladen vorhanden ist.

Da sind schwer lösbare Konflikte vorprogrammiert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: ca. 450 €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Im Mühlweg wird auf der gesamten Strecke eine Feuerwehrezufahrt mit dem Zeichen 283 (Haltverbot) und Zusatzzeichen „Feuerwehrezufahrt“ gem. Beschilderungsplan beschlossen.

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

**Abstimmungsergebnis:**

11:0

**Anlage/n:**

- 1 Beschilderungs- und Ortsplan

---

**TOP 14 Bekanntgaben**

---

**Sachverhalt:**

- keine Bekanntgaben

---

**TOP 15 Anfragen**

---

---

**TOP 15.1 Anfrage 1 durch Zweiten Bürgermeister Hummel: Bauvorhaben Augsburg-  
burger Straße 1  
Vorlage: 2022/5068**

---

**Sachverhalt:**

**Zweiter Bürgermeister Hummel** erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand beim Bauvorhaben Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Augsburg-  
burger Straße 1. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt daraufhin mit, dass ein Gesprächstermin zwischen Bauherr und der Verwaltung kurzfristig vom Bauherr abgesagt wurde. **Zweiter Bürgermeister Hummel** bittet die Mitglieder darum, sich zu den in der Bau- und Planungsaus-  
schusssitzung am 20.06.2022 vorgestellten vier Varianten noch einmal Gedanken zu ma-  
chen, damit hier bald eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.