



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

Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 07.11.2022
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 19:57 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang	Vertretung für: Herrn Stefan Hummel
Bader-Schlickerrieder, Katharina	Vertretung für: Frau Martina Schamberger
Brunner, Karl-Heinz	
Heigl, Stefan	
Kuhnert, Paul	
Listl, Tobias	
Ludwig, Peter	
Resch, Georg	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	
von Thienen, Petra	Vertretung für: Herrn Michael Fleig

Verwaltungsmitarbeiter

Hutschenreiter, Sandra
Seyßler, Sebastian

Abwesende:**Mitglieder**

Fleig, Michael	entschuldigt
Hummel, Stefan	entschuldigt
Lutz, Erich	entschuldigt
Schamberger, Martina	entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	abwesend
Neumeir, Armin	abwesend
Sedlmeir, Richard	abwesend

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine	abwesend
------------------------	----------

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

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2022
3. Bauantrag - geänderte Planunterlagen: Nutzungsänderungen in Wohnungen, Dachausbau und Anbau eines Einfamilienhauses, Augsburgsberger Straße 26
Vorlage: 2021/4698-02
4. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nähe Albrecht-Dürer-Straße
Vorlage: 2020/3553-01
5. Bauantrag: Ersatzbau einer Werkstatthalle für Werbetechnik, Am Mühlanger 20
Vorlage: 2022/5146
6. Bauantrag: Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Erntegüter und landwirtschaftliche Anbaugeräte, Nähe Langwiedhof
Vorlage: 2022/5147
7. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2022/5151
8. Bekanntgaben
9. Anfragen
 - 9.1. Anfrage 1 durch MGR Bachmeir: Interaktiver Bildschirm am Marktplatz
Vorlage: 2022/5169
 - 9.2. Anfrage 2 durch MGR Listl: Bauarbeiten im Zuge des Glasfaserausbaus
Vorlage: 2022/5170
 - 9.3. Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka: Feuerwehrrfahrt Münchener Straße 37
Vorlage: 2022/5171
 - 9.4. Anfrage 4 durch MGR Kuhnert: Überdachung Kindergarten Sommerkeller
Vorlage: 2022/5172

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 28. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung form- und fristgerecht erhalten.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2022

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 27. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.10.2022.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bauvorhaben zur Aufstockung und Umnutzung des ehemaligen Rot-Kreuz-Heimes in der Augsburger Straße 26 mit Anbau eines Einfamilienhauses an der Ostseite wurde bereits zweimal im Bau- und Planungsausschuss behandelt.

Zum ersten Mal wurde das gemeindliche Einvernehmen am 06.12.2021 nicht erteilt, da sich die Planung aus Sicht des Gremiums einstimmig nicht eingefügt hätte. Es wurde keine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt, der Stellplatznachweis war hier zudem nicht erbracht (siehe Vorl.-Nr. 2021/4698).

Im Februar 2022 wurde dann eine geänderte Planung vorgelegt. Bei dieser war der geplante Neubauabschnitt nicht mehr mit Satteldach, sondern mit Flachdach ausgebildet. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.03.2022 das gemeindliche Einvernehmen erneut einstimmig nicht erteilt, da sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB eingefügt hätte. Es wurde keine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt (siehe Vorl.-Nr. 2021/4698-01 + Planunterlagen).

Nun wurde im Oktober 2022 im Landratsamt erneut geänderte Planunterlagen eingereicht. Das Landratsamt fordert nun den Markt Mering auf, über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den geänderten Plänen zu entscheiden.

Das Schreiben des Architekten an das Landratsamt mit den einzelnen Änderungen ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	05.12.2022

* Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lagen die geänderten Unterlagen nur in digitaler Form vor. Eine Fiktionsfrist i.S.d. § 36 Abs. 2 BauGB gibt es hier nicht mehr, da der Markt Mering bereits erstmalig über das gemeindliche Einvernehmen entschieden hat. Das Landratsamt setzt dem Markt Mering allerdings eine Frist bis zum 24.11.2022.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei baurechtliche Nachbargrundstücke, die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage war noch keine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Vom Bau- und Planungsausschuss wurde dem Marktgemeinderat jedoch die Aufstellung einer Veränderungssperre empfohlen, so dass vermutlich in der Sitzung am 27.10.2022 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen wird.

Von einer Veränderungssperre kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilen, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Das Vorhaben ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nach § 34 BauGB zu beurteilen und muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung **einfügen**. In der Sitzung am 07.03.2022 wurde klar die Meinung vertreten, dass sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB einfügt. Bei den im Schreiben aufgeführten Änderungen handelt es sich nur um geringfügige Änderungen. Die Firsthöhe des Altbaus soll nach wie vor 11,355 Meter betragen (Bestand ca. 9,10 Meter). Auch die Geschossigkeit 2+D+Dachspitz und die Kubatur ist in Bezug zur letzten Planung unverändert. Somit kann man durchaus weiterhin die Auffassung vertreten, dass sich das Gebäude nach dem Umbau bzw. mit dem Anbau nicht nach § 34 BauGB einfügt. Die Erschließung i.S.d. § 34 BauGB ist über die Augsburgs Straße gesichert. Da jedoch keine Wasserleitung bzw. kein Abwasserkanal in der Freimannsstraße liegt, ist der Anschluss für das geplante EFH über das Bestandsgrundstück herzustellen.

Auch der **künftige Bebauungsplan** Nr. 79 „Mering Zentrum“ kann bei der Beurteilung nicht außer Acht gelassen werden, um die künftige Planung nicht zu gefährden. Bislang wurden am 22.09.2022 lediglich Ziele des künftigen Bebauungsplanes definiert. Als problematisch könnte sich hier herausstellen, dass im Gebäude ausschließlich Wohneinheiten und keine Gewerbeeinheit geplant sind. Ziel des Bebauungsplanes ist, im Erdgeschoss zumindest im vorderen Bereich eine Gewerbenutzung festzuschreiben. Gerade im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sind jedoch einige Gebäude vorhanden, die im Bestand bereits keine Gewerbenutzung mehr aufweisen. Eine abschließende Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt ist somit also noch nicht möglich.

Wie vom Planer im Schreiben ausgeführt, wurde der Abstandsflächenplan überarbeitet und die Straßenmitten dargestellt. Der Neubau (EFH) hält nun die **Abstandsflächen** auf dem eigenen Grundstück ein. Zur Umsetzung des Vorhabens müsste aber trotzdem eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt werden, da der Altbau nach der Aufstockung die Abstandsflächen im Westen (Giebelseite) und im Norden (Traufseite) nicht gemäß Art. 6 BayBO bis zur Straßenmitte nachweisen kann. Auch im Süden (Traufseite) überschreitet das Vorhaben die Abstandsflächen, diese liegen zum Großteil im Bereich des Wohnhauses Augsburgs Straße 24. Da der First um mehr als 2 Meter erhöht wird, wird die benötigte Abstandsflächenabweichung kritisch gesehen. Da die Unterlagen aktuell nur digital vorliegen, kann derzeit noch nicht exakt beziffert werden, um wie viel Meter/Zentimeter die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Auch der **Stellplatznachweis** wurde überarbeitet. Für die 7 Wohneinheiten errechnet sich mit Besucherstellplatz ein Stellplatzbedarf von 11 Stellplätzen. Für den Altbestand (1 Wohnung über 80 m² Wohnfläche, Schulungsraum 67,81 m² und Lager 10,92 m²) wird ein fiktiver Altbestand von 7 Stellplätze abzüglich 2 Garagenstellplätzen, die entfallen, also 5 Stellplätze angesetzt. Somit sind insgesamt noch 6 Stellplätze nachzuweisen. Alle 6 Stellplätze wurde nun auch zeichnerisch dargestellt. Der Stellplatznachweis ist demnach erbracht und wird auch nach Rücksprache vom Landratsamt so akzeptiert.

3 Stellplätze werden von der Augsburgs Straße angefahren, 3 von der Freimannsstraße. Mit 6,72 Meter und 4,75 Meter würden allerdings relativ breiten Zufahrten benötigt.

Inzwischen verfügt der Markt Mering zudem über eine **Kinderspielplatzsatzung**. Private Kinderspielplätze sind nachzuweisen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (§ 1 Abs. 2). Durch den Umbau/Anbau/Nutzungsänderung erhöht sich die Gesamtzahl auf von 1 auf 7 Wohneinheiten. Es ist kein Kinderspielplatz dargestellt bzw. nachgewiesen. Auch wird keine Ablöse gemäß § 6 der Satzung beantragt. Bei 476,96 m² Wohnfläche ergibt sich eine Fläche von 28,62 m², somit greift gemäß § 4 Abs. 1 die Mindestfläche von 60 m². Die Anforderungen der Satzung sind damit nicht erfüllt.

Aufgrund der baulichen Nähe zu dem Bestandsgebäude Augsburgener Str. 24 wird auf **brandschutzrechtlich Belange** verwiesen. Das Landratsamt Aichach-Friedberg wird diese im Genehmigungsverfahren prüfen.

Als kritisch wird zudem die Zufahrtssituation für das Inselgrundstück Augsburgener Straße 24 betrachtet. Mit der geplanten Baumaßnahme Augsburgener Straße 26 und mit der bereits genehmigten Baumaßnahme Augsburgener Straße 22 hätte das Grundstück keine Zufahrtsmöglichkeit mehr. Im Rahmen der letzten Planung wurde das Landratsamt bereits auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein
☐ ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

In der MGR-Sitzung am 27.10.2022 wurde zum Bebauungsplan Nr. 79 „Mering Zentrum“ eine Veränderungssperre beschlossen. Die Beschlussfassung ist darauf abzustimmen.

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

Eine Ausnahme von der im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“ gültigen Veränderungssperre wird gemäß § 14 Abs.2 BauGB nicht erteilt, da noch nicht absehbar ist, ob das Vorhaben die künftigen Festsetzungen einhält.

Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering für die vom Altbau nicht eingehaltenen Abstandsflächen bis zur Straßenmitte im Norden und Westen bzw. für die nicht eingehaltenen Abstandsflächen bis zur Grundstücksgrenze im Süden wird nicht erteilt.

Das Vorhaben widerspricht zudem der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Mering, da entgegen der Satzung kein Kinderspielplatz auf dem Grundstück hergestellt werden soll. Eine Abweichung hiervon wird nicht erteilt.

Auf brandschutzrechtlich relevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Eingabeplanung neu Oktober 2022
- Schreiben Architekt vom Oktober 2022
- Schreiben LRA an Gde. 24. Oktober 2022
- Beschlussbuchauszug 2021/4698 vom 06.12.2022
- Beschlussbuchauszug 2021/4698-01 vom 07.03.2022 mit damaliger Planung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Im Mai 2020 hatte die Eigentümerin des Grundstückes Franz-Schubert-Straße 1 einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht, um zu klären, ob der Gartenbereich des Grundstückes mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann. Nach Zurückstellung im Bau- und Planungsausschuss am 15.06.2020 hat das Gremium bei der erneuten Behandlung am 14.07.2020 das gemeindliche Einvernehmen mit 8:3-Stimmen erteilt, hinsichtlich der Zufahrtssituation wurden allerdings Bedenken geäußert. Im Antrag auf Vorbescheid waren zwei Zufahrtsvarianten dargestellt (Zufahrt von der Unterberger Straße, sowie Zufahrt von der Albrecht-Dürer-Straße). Als problematisch wurde dabei seitens der Straßenverkehrsbehörde die Variante mit der Zufahrt von der Unterberger Straße gesehen, hier wird auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 29.05.2020 verwiesen. MGR Lutz hatte zudem am 14.07.2020 den Geschäftsordnungsantrag auf erneute Vorlage eines dem Antrag auf Vorbescheid folgenden Bauantrages im Bau- und Planungsausschuss gestellt. Im Übrigen wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug Vorl.-Nr. 2020/3553 verwiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde am 23.11.2020 durch das Landratsamt Aichach-Friedberg baurechtlich genehmigt und ist noch bis zum November 2023 rechtsverbindlich gültig (Art. 71 BayBO). Hinsichtlich der Zufahrtssituation/Erschließungssituation führt das Landratsamt im Genehmigungsbescheid aus: *„Die Erschließung ist durch die Lage des Baugrundstückes an den öffentlichen Verkehrsflächen Unterberger Straße, Albrecht-Dürer-Straße und Franz-Schubert-Straße gesichert. Bei der Frage zur Zulässigkeit der geplanten Zufahrtssituation handelt es sich um eine zulässige Frage, die im Rahmen einer Bauvoranfrage beantwortet werden kann. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist lediglich die gesicherte Erschließung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bei der Frage, zu welcher der anliegenden Erschließungsstraßen eine Zufahrt zum Bauvorhaben geschaffen werden darf, handelt es sich somit nicht um ein baurechtliches, sondern um ein straßenverkehrsrechtliches Thema. Dies ist gesondert mit der jeweiligen Straßenverkehrsbehörde (Markt Mering) abzustimmen. Dieser Vorbescheid entfaltet hinsichtlich der Zufahrt damit keine rechtliche Wirkung“*. Der Markt Mering kann also bestimmen, von wo zugefahren werden darf, muss aber eine Zufahrt für das Vorhaben gewähren.

Inzwischen wurde aus dem Grundstück Franz-Schubert-Str. 1 eine entsprechende Teilfläche herausgemessen und veräußert. Die neuen Eigentümer hatten ursprünglich am 15.09.2022 einen Bauantrag mit Zufahrt über die Unterberger Straße eingereicht. Aufgrund der Aussage des Landratsamtes hinsichtlich der Zufahrt und der Stellungnahme der Verkehrsbehörde wurde dieser Antrag aber in Absprache mit der Bauverwaltung wieder zurückgenommen.

Am 14.10.2022 wurde ein neuer Bauantrag mit der von der Straßenverkehrsbehörde und des Bau- und Planungsausschusses präferierten Zufahrt von der Albrecht-Dürer-Straße mit reduzierter Kubatur eingegeben. Das Einfamilienhaus weist eine Grundfläche von 9,49 Meter x 7,49 Meter (71,08 m² Grundfläche) auf, es ist mit 2+D-Geschossen geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,15 Meter, die Firsthöhe 9,71 Meter. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 36,88° geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	14.10.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	14.12.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	15.12.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Marktgemeinderat hat kürzlich am 22.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Bei der Samerkapelle“ beschlossen. Für dessen Geltungsbereich wurde auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Das nun geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich dieses zukünftigen Bebauungsplanes, zur Umsetzung ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre notwendig. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn überwiegend öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen stehen.

Im Moment ist das Vorhaben noch nach § 34 BauGB zu beurteilen, es muss sich also hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Das beantragte Einfamilienhaus mit den oben genannten Maßen bleibt hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des im Antrag auf Vorbescheides dargestellten Gebäudes (Grundfläche 71,83 m², 2+D-Geschosse, Wandhöhe 6,30 Meter, Firsthöhe 12,50 Meter, Satteldach 44°). Das Vorhaben fügt sich also unstrittig nach § 34 BauGB ein. Der Planer errechnet für das neu gebildete Grundstück eine GRZ I von 0,34, eine GRZ I+II von 0,52, sowie eine GFZ von 0,81. Es wird angemerkt, dass diese Kennzahlen kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB darstellen.

Die Abstandsflächen werden gemäß den Vorgaben der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte nach den Vorgaben der BayBO nachgewiesen.

Die Zufahrt erfolgt nun wie erwähnt und gewünscht von der Albrecht-Dürer-Straße. Die beiden notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering werden in Form einer Einzelgarage mit vorgelagerten Stellplatz im Stauraum nachgewiesen. Der Stellplatznachweis gilt somit als erbracht.

Fazit: Zwar gibt es zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Vorgaben/Festsetzungen für den künftigen Bebauungsplan Nr. 81 „Bei der Samerkapelle“. Allerdings kann vorhandenes oder genehmigtes Baurecht nicht durch einen Bebauungsplan eingeschränkt werden. Bei der Aufstellung des künftigen Bebauungsplanes ist der rechtlich verbindliche Vorbescheid daher zu beachten und mit einzuplanen. Da sich das Vorhaben hinsichtlich der Kubatur im Rahmen des Vorbescheideantrages bewegt und die Zufahrt entsprechend den Wünschen des Marktes Mering von der Albrecht-Dürer-Straße ausgeführt wird, sprechen keine Gründe gegen die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre.

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. Zur Umsetzung des Vorhabens wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der derzeit geltenden Veränderungssperre im Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Bei der Samerkapelle“ erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid vom 15.06.2020, 14.07.2020
- Plan Antrag auf Vorbescheid
- Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 29.05.2020

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück am Mühlanger 20 soll eine Werkstatthalle für Werbetechnik errichtet werden. In der Halle sollen KFZ's beklebt/foliert werden. Die eingeschossige Halle ist mit einer Länge von 18,50 Metern und einer Breite von 8 Metern geplant. Die Halle wird mit einem Pultdach mit 6 ° Dachneigung gebaut, die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,90 Meter. Um die Halle errichten zu können, muss auf dem Baugrundstück an gleicher Stelle eine Garagen-Carport-Anlage entfernt werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.10.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	25.12.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	05.12.2022

III. Nachbarbeteiligung

Das Nachbargrundstück im Süden befindet sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn. Darüber hinaus gibt es ein weiteres Nachbargrundstück im Osten. Die Nachbarunterschrift liegt nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Die Umgebung ist als klassisches Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO zu beurteilen. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 der BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Nutzung (Auto-Beklebung) fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung also ein, da hier keine übermäßige Geräuschentwicklung zu erwarten ist. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bleibt die beantragte Halle deutlich unter dem bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Maß und fügt sich daher ebenfalls ein. Informativ wird die Grundflächenzahl (0,327) erwähnt, diese Kennzahl stellt für sich genommen jedoch kein Kriterium des Einfügens dar.

Da die Halle genau an/auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, kann die südliche Mindestabstandsfläche (3,00 Meter Tiefe x 18,50 Meter Breite) vollständig nicht auf dem Baugrundstück eingebracht werden.

Die Abstandsfläche soll jedoch vollständig auf dem südlich angrenzenden Grundstück eingebracht werden, hierzu liegt dem Bauantrag eine Abstandsflächenübernahme bei. Das Vorhaben bedarf daher keiner Abweichung von den Abstandsflächen. Ob allerdings vollständig auf der gesamten Breite eine Abstandsflächenübernahme möglich sein wird, kann angezweifelt werden, da sich im östlichen Bereich die Abstandsflächen mit der südlich situierten Halle auf dem Grundstück Am Mühlanger 18 überschneiden (Abstand zwischen den beiden Hallen ca. 4,5 Meter). Zuständigkeitshalber entscheidet über solche bauordnungsrechtlichen Belange allerdings alleinig das Landratsamt Aichach-Friedberg. Es wird aufgrund dieser Thematik lediglich auf abstandsflächenrelevante Belange verwiesen.

Für die Halle (128,89 m² Nutzfläche) errechnet sich nach Nr. 5.1 (Gewerbliche Anlagen - Handwerks- und Industriebetriebe) der Stellplatzsatzung des Marktes Mering ein Stellplatzbedarf von aufgerundet 2 Stellplätzen, da hier je 70 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Auf dem Baugrundstück befindet sich zudem bereits ein bestehendes Wohnhaus. Laut Bauarchiv handelt es sich dabei um ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büro, laut Genehmigungsbefehl des Landratsamtes vom 08.10.1998 sind hierfür je 2 Stellplätze für die Betriebsleiterwohnung und zwei Stellplätze für die Büroeinheit nachzuweisen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Somit ergibt sich für das Grundstück ein Stellplatzbedarf von insgesamt 6 Stellplätzen, der Bauherr weist auf dem Grundstück insgesamt 7 Stellplätze nach. Die Stellplätze werden alle über den Innenhof bzw. über die bestehende Zufahrt angefahren. Der Stellplatznachweis ist somit 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. Auf abstandsflächenrelevante Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Planunterlagen

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte in der Nähe des Langwiedhofes im Außenbereich eine landwirtschaftliche Lagerhalle für Erntegüter und landwirtschaftliche Anbaugeräte errichten. Die Halle ist mit den Maßen 25,00 Meter x 49,00 Meter geplant. In der Halle sind 1024,50 m² Nutzfläche als Heu- und Strohlager, sowie für landwirtschaftliche Anbaugeräte vorgesehen. 168,25 m² Fläche sind für Schüttgut vorgesehen. Die Halle erhält ein mit 15° flach geneigtes Satteldach, bei einer Wandhöhe von 6,50 Meter ergibt sich daraus eine Firsthöhe von 9,85 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	30.09.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	30.11.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	05.12.2022

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke, eines davon ist ebenfalls im Besitz des Bauherren. Da keine Nachbarunterschrift vom anderen Nachbargrundstück vorliegt, sind die Nachbarunterschriften nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Halle befindet sich im Außenbereich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 „Biogasanlage westlich der B2“. Das Vorhaben ist baurechtlich also nach § 35 BauGB zu beurteilen. Landwirtschaftliche Vorhaben im Außenbereich sind gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Da alle Voraussetzungen vorliegen, ist das beantragte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Abstandsflächen können nach Berechnung des Planers vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen 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, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren, 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 28.09.2022 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren:

-/-

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

-/-

c) sonstige Bauvorhaben:

1. Tektur - Neubau Fitnesscenter und Unterrichtsräume mit erdgeschossiger Garage, Lechstraße 6 *

* das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 3. Änderung. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ist aber nicht möglich, da es sich um einen Sonderbau handelt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist für einen solchen Fall nicht vorgesehen.

TOP 8 Bekanntgaben

Sachverhalt:

keine Bekanntgaben

TOP 9 Anfragen

TOP 9.1 Anfrage 1 durch MGR Bachmeir: Interaktiver Bildschirm am Marktplatz
Vorlage: 2022/5169

Sachverhalt:

MGR Bachmeir regt die Aufstellung eines interaktiven Bildschirms (Touchscreen) am Marktplatz an und bittet diesbezüglich um ein Gespräch mit Ersten Bürgermeister Mayer und Marktbaumeister Lichtenstern. **Erster Bürgermeister Mayer** befürwortet die Idee eines interaktiven Bildschirms am Marktplatz.

TOP 9.2 Anfrage 2 durch MGR Listl: Bauarbeiten im Zuge des Glasfaserausbaus
Vorlage: 2022/5170

Sachverhalt:

MGR Listl erkundigt sich, ob die Gemeinde Einfluss auf den Zeitplan bzw. die Koordination der Bauarbeiten bezüglich des Glasfaserausbaus hat. Als Ausführungszeitraum wird ein Jahr bis Ende 2023 genannt. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass die Gemeinde nicht Bauherr ist und somit keinen Einfluss auf die Maßnahme hat. Er verweist aber bezüglich Probleme und Rückfragen auf die Bürgersprechstunden des Bayernwerkes.

TOP 9.3 Anfrage 3 durch MGR'in Singer-Prochazka: Feuerwehrfahrt Münchener Straße 37
Vorlage: 2022/5171

Sachverhalt:

MGR'in Singer-Prochazka teilt mit, dass eine Feuerwehrezufahrt auf dem Grundstück Münchener Straße 37 in Mering (zwischen der Paar und dem Mehrfamilienhaus) dauerhaft mit PKW's beparkt wird, so dass im Einsatzfall die Zufahrt für die Feuerwehr nur mehr eingeschränkt möglich wäre. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Überprüfung durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu.

Sachverhalt:

MGR Kuhnert teilt mit, dass das neue Vordach des Kindergartens Am Sommerkeller aus seiner Sicht optisch verunstaltend wirkt. **Erster Bürgermeister Mayer** stimmt der Aussage zu und teilt mit, dass hier aus seiner Sicht auch eine andere Lösung denkbar wäre, hierzu werden gerade noch Angebote eingeholt.