



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

---

**Sitzungstermin:** Montag, 12.12.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:16 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Schriftführer:** Sebastian Seyßler

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Mayer, Florian A.

#### Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang	Vertretung für: Herrn Stefan Hummel, anwesend ab 19:20 Uhr
Brunner, Karl-Heinz	
Fleig, Michael	
Heigl, Stefan	
Listl, Tobias	
Ludwig, Peter	
Lutz, Erich	
Resch, Georg	anwesend ab 19:05 Uhr
Schamberger, Martina	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	
Stößlein, Mathias	Vertretung für: Herrn Paul Kuhnert, anwesend ab 19:03 Uhr

#### Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin  
Seyßler, Sebastian

#### Presseteilnehmer

Schmid, Anna-Katharina (Friedberger Allgemeine)	anwesend von 19:20 Uhr bis 19:50 Uhr
---	---

## Gäste

Dehm, Werner (Planungsbüro OPLA)

anwesend ab 19:15 Uhr

Griechbaum, Markus (Planungsbüro OPLA)

anwesend ab 19:15 Uhr

## Abwesende:

## Mitglieder

Hummel, Stefan

Entschuldigt

Kuhnert, Paul

Entschuldigt

## Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Sedlmeir, Richard

Abwesend

## **Tagesordnung:**

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 07.11.2022
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Hostels mit Betreiberwohnung und Tiefgarage, Frühlingstraße 26  
Vorlage: 2022/4997-02
4. Bauantrag: Anbau von zwei Balkonen, Donauschwabenring 34  
Vorlage: 2022/5175
5. Bauantrag: Eingabe zum bestehenden Wintergarten, Afrastraße 9  
Vorlage: 2022/5174
6. Bauantrag: Anbau eines Einfamilienhauses, Hermann-Löns-Straße 3 (b)  
Vorlage: 2022/5176
7. Bauantrag: Neubau einer Kindertagesstätte für 3 Krippen- und 2 Kindergartengruppen, Lechstraße 17  
Vorlage: 2022/5177
8. Bekanntgaben
9. Anfragen
- 9.1. Anfrage 1 durch MGR Lutz: Fahrbahnmarkierungen in der Tunnelstraße  
Vorlage: 2022/5218

## **Protokoll:**

---

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

#### **Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Mayer** begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 29. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:00 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 07.11.2022**

---

#### **Sachverhalt:**

Genehmigung der Niederschrift der 28. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 07.11.2022.

#### **Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 07.11.2022 werden keine Bedenken geäußert oder Gegenstimmen vorgebracht, sie gilt damit als genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

11:0

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben - Neubau eines Hostels mit Betreiberwohnung wurde bereits zweimal im Bau- und Planungsausschuss behandelt. Das Einvernehmen zu den Anträgen auf Vorbescheid wurde am 20.06.2022 (13:0) und am 12.09.2022 (11:1) jeweils nicht erteilt. Auf die entsprechenden Beschlussbuchauszüge (2022/4997 und 2022/4997-01) wird verwiesen. Nach der Behandlung im Bau- und Planungsausschuss wurden die bisherigen Anträge jeweils vom Bauherrn zurückgenommen.

Am 27.10.2022 wurde nun ein erneuter Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Das Gebäude selbst wurde in der Kubatur (19,99 Meter x 29,99 Meter Grundfläche, Satteldach 30° DN, 2+D, Firsthöhe 13,77 Meter) im Vergleich zur letzten Planung nicht mehr verändert, ebenso die Anzahl der Zimmer (28). Auch das Konzept als sogenanntes „Low-Budget-Hostel“ wurde nicht verändert (siehe Betriebsbeschreibung). Einzige Änderung ist nun, dass ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz dargestellt ist, damit die notwendige Anzahl an oberirdischen Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen werden kann.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	27.10.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.12.2022
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	16.01.2023

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. Es wurde der gleiche Fragenkatalog eingereicht wie beim letzten Antrag auf Vorbescheid:

**1. Ist das Vorhaben gemäß beiliegendem Plan planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe, sowie seiner Geschossigkeit zulässig (Maß der baulichen Nutzung):**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entspricht das Vorhaben seit dem 2. Antrag den Vorgaben des Bebauungsplanes und ist daher in dieser Hinsicht zulässig. Auf die ausführlichen Ausführungen in den bisherigen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

**2. Ist die beabsichtigte Nutzung als Hostel zulässig (Art der Nutzung)?**

Aufgrund des in der Betriebsbeschreibung erwähnten Personenkreises und aufgeführten Konzeptes ist hier ein längerfristiger Aufenthalt der Gäste zu vermuten. Zudem werden nur geringfügige Serviceleistungen angeboten (nur Wäscheservice, kein Zimmerservice, keine Verpflegung). Aufgrund dieses Konzeptes ist das Hostel als Form des Wohnens und nicht als eine Art Beherbergungsbetrieb (Gewerbebetrieb) einzustufen. In dem vorliegenden Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ist eine solche Nutzung nicht zulässig.

Auf die Ausführungen zu diesem Punkt in den bisherigen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

Seitens der Verwaltung wurde dem Planer nach der letzten Behandlung im Bau- und Planungsausschuss in einem längeren Gespräch mitgeteilt, dass das aktuelle Konzept aus Sicht der Verwaltung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht genehmigungsfähig ist. Dem Bauherr wurde eine Änderung des Konzeptes empfohlen.

### **3. Ist die Betreiberwohnung zulässig (Art der Nutzung)?**

Ein explizite Regelung zu Betriebsleiterwohnungen trifft der Bebauungsplan nicht, gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO 1977 können Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden. Es handelt sich also um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Voraussetzung für die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung ist eine betrieblich bedingte Notwendigkeit zur Anwesenheit zu allen Tages- und Nachtzeiten. Bei dem geplanten Hostel ist dies dem Grunde nach nachvollziehbar, eine Ausnahme könnte daher erteilt werden, sofern ein geändertes Konzept vorgelegt wird, welches dem Bebauungsplan entspricht.

### **4. Ist die Erschließung samt Stellplatzanordnung zulässig?**

Die Erschließung i.S.d. BauGB ist gegeben. Laut beigefügter Stellplatzberechnung werden die Stellplätze für die Betreiberwohnung anhand Nr. 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung des Marktes Mering (Mehrfamilienhäuser), sowie anhand Nr. 4.2 (Hotel, 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup>) berechnet. Es errechnet sich daraus ein Stellplatzbedarf von 28,54 = 29 Stellplätze.

Bei der letzten Planung war der Stellplatznachweis zwar hinsichtlich der Gesamtzahl (29) erbracht, allerdings wurden die notwendigen 25 % oberirdischen Stellplätze, welche laut § 3 Abs. 10 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering bei der Erstellung von Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen, nicht nachgewiesen (7,135 = 8 Stellplätze Bedarf, 7 Stellplätze nachgewiesen).

Nun wird ein zusätzlicher, oberirdischer Stellplatz ausgewiesen, so dass nun auch ausreichend oberirdische Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage (22) bleiben gleich, so dass der Stellplatznachweis nun als erbracht gilt (Bedarf: 29 Stellplätze, Nachweis: 30 Stellplätze). Durch den zusätzlichen Stellplatz ist eine Verbreiterung der Zufahrten notwendig, allerdings sind in den Gewerbegebieten teils deutlich breitere und mehrere Zufahrten als z.B. in Wohngebieten vorhanden bzw. ortsüblich. Die Duplexparker sind zu akzeptieren, sofern sie wie hier unabhängig voneinander genutzt werden können.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

#### **Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**MGR Resch** ist ab diesem TOP anwesend und nimmt damit an der Beratung/Abstimmung teil.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid gemäß § 36 BauGB nicht, da die beantragte Nutzung gemäß Betriebsbeschreibung als „Hostel mit geringer Serviceleistung“ nach Auffassung des Bau- und Planungsausschusses hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im vorhandenen Gewerbegebiet Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ nicht zulässig ist. Hierzu wird explizit auf das Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 29.04.1992, AZ: BverwG 4 C 43.89 hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf immissionsschutzrelevante Belange bezüglich des angrenzenden/vorhandenen Gewerbes verwiesen.

Nach Auffassung des Bau- und Planungsausschusses sind Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO 1977 nur ausnahmsweise zulässig. Da das Hostel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses nicht zulässig ist, wird auch keine Ausnahme für die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung erteilt.

## **Abstimmungsergebnis:**

12:0

## **Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan Stand: Oktober/November 2022
- Fragenkatalog 10/2022
- Betriebsbeschreibung 10/2022
- Beschlussbuchauszug vom 20.06.2022 (Vorl.-Nr. 2022/4997)
- Beschlussbuchauszug vom 12.09.2022 (Vorl.-Nr. 2022/4997-01)

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

An einem bestehenden Mehrfamilienhaus im Donauschwabenring 34 sollen auf der Südseite zwei Balkone (1x EG, 1x OG) angebaut werden. Die Balkone haben jeweils eine begehbare Grundfläche von 7,90 m<sup>2</sup> (1,7 Meter Tiefe x 4,9 Meter Breite).

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	23.11.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.01.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	16.01.2023

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Die privaten Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht. Zwei Grundstücke davon befinden sich im Eigentum des Marktes Mering. Der Markt Mering ist von der Baumaßnahme in seinen Belangen nicht berührt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das genehmigungspflichtige Bauvorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“. Das Bauvorhaben entspricht den Vorschriften des Bebauungsplanes. Ein Genehmigungsverfahren ist gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 1 BayBO allerdings nur im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB oder im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB, nicht jedoch im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB möglich. Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes beurteilen sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich also nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, was hier unstrittig der Fall ist.

Durch die geringfügigen Wohnflächenmehrungen (3,95 m<sup>2</sup> = 50 % Anrechnung) ergibt sich kein Stellplatzmehrbedarf nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering, da beide Wohnungen auch mit Balkonen jeweils unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen.

Die Abstandsflächen können vollumfänglich auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass sich das Mehrfamilienhaus im Bereich der Baubeschränkungszone (20-40 Meter Abstand, nicht Bauverbotszone!) zur Bundesstraße 2 befindet. Es wird daher auf immissionsschutzrechtlich relevante Belange verwiesen.

**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 den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 73 „Nördliche Afrastraße“ entspricht und sich darüber hinaus nach § 34 BauGB einfügt.

Da sich das Vorhaben im Bereich der Baubeschränkungszone zur Bundesstraße B2 befindet, wird auf immissionsschutzrechtlich relevante Belange verwiesen.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

**Abstimmungsergebnis:**

12:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**I.     Beschreibung des Vorhabens**

Bei der Verwaltung wurde ein Bauantrag für einen bereits bestehenden Wintergarten eingereicht. Der erdgeschossige Wintergarten hat eine Grundfläche von 13,80 m<sup>2</sup> (4,54 Meter Länge x 2,74 Meter Tiefe). Laut Aussage des Antragstellers wurde der Wintergarten bereits vor ca. 30 Jahren vom Vorbesitzer des Hauses nach mündlicher Absprache mit dem Landratsamt ohne Bauantrag errichtet. Das Landratsamt hat den Eigentümer nun schriftlich aufgefordert, für den nicht genehmigten Wintergarten einen Bauantrag einzureichen.

**II.    Fiktionsfrist**

Eingang:	14.11.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	14.01.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	16.01.2023

**III.   Nachbarbeteiligung**

Es gibt zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Bei beiden Grundstücken gibt es eine Vielzahl von Teileigentümern (Eigentümergeinschaften). Aufgrund des hohen Aufwandes wurde daher auf die Einholung der Unterschriften verzichtet. Die Nachbarunterschriften gelten somit als nicht erbracht, eine Behandlung des Bauvorhabens im Verwaltungswege scheidet daher aus.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das bauantragspflichtige Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Der untergeordnete Gebäudeteil fügt sich problemlos in die nähere Umgebung des Bauumfeldes ein. Der Wintergarten kann die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächenplan vollumfänglich auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Ein Stellplatzmehrabbedarf gemäß Stellplatzsatzung entsteht nicht, der Stellplatznachweis ist erbracht.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

12:0

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Am 07.09.2020 wurde ein Bauantrag zur energetischen Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Neugestaltung des Dachgeschosses in der Hermann-Löns-Straße 3 im Bau- und Planungsausschuss behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde mit 12:0-Stimmen erteilt (Vorl.-Nr. 2020/3721). Ein Tekturantrag zum Vorhaben wurde am 17.01.2021 im Bau- und Planungsausschuss behandelt, auch hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen mit 13:0-Stimmen einstimmig erteilt (Vorl.-Nr. 2020/3721-01). Genehmigt wurde das Vorhaben durch das Landratsamt am 23.06.2022.

Zusätzlich wurde östlich am Bestandsgebäude ein Bauantrag zum Anbau für ein Dreifamilienhaus gestellt. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.01.2022 das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt (Vorl.-Nr. 2021/4674, 12:1-Stimmen). Der Anbau wurde am 07.06.2022 vom Landratsamt ebenfalls baurechtlich genehmigt.

Nun soll auch an der westlichen Seite des Gebäudes ein Anbau erstellt werden. Dort soll eine Wohneinheit untergebracht werden. Der Anbau hat eine Grundfläche von 5,27 Meter Breite x 10,24 Meter Tiefe. Die Wandhöhe beträgt 8,69 Meter (Traufe Nord) bzw. 8,81 Meter (Traufe Süd). Die Firsthöhe beträgt 10,76 Meter.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	15.11.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.01.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	16.01.2023

**III.      Nachbarbeteiligung**

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

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Als Vorhaben im Innenbereich beurteilt es sich nach § 34 BauGB. Der Anbau weist die gleiche Geschossigkeit (3 Vollgeschosse) und eine geringfügig niedrigere Firsthöhe (siehe Ansichten) als der bereits vorhandene/genehmigte Bestand.

Auch hinsichtlich der Kubatur ist das Gesamtgebäude nach den Anbauten mit anderen Gebäuden in der verhältnismäßig massiv bebauten Umgebung durchaus vergleichbar. Das Gebäude fügt sich also auch inklusive des EFH-Anbaus in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein. Informativ wird an dieser Stelle noch auf die Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahl eingegangen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies im unbeplanten Innenbereich kein Kriterium des Einfügens darstellt: Die GRZ I erhöht sich laut Berechnungen der Planerin durch den EFH-Anbau von 0,30 (Bestand + genehmigter Anbau 3-FH) auf 0,35, die GRZ II beträgt nach wie vor 0,26, die GFZ erhöht sich von 0,86 auf 0,95. Damit bewegt sich das Bauvorhaben immer noch im Bereich der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die in allgemeinen Wohngebieten in einem Bebauungsplan maximal festgesetzt werden könnten (vgl. § 17 BauNVO, GRZ 0,4, GFZ 1,2).

Der geplante Anbau kann die Abstandsflächen vollumfänglich auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Straßenmitte nachweisen. Bei dem Bestandsgebäude wurden im Rahmen des Bauantrages zur Sanierung/Dachgeschossneugestaltung Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt.

Zur Erbringung des Stellplatznachweises werden für das Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, das genehmigte Dreifamilienhaus und das beantragte Einfamilienhaus insgesamt 17 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Im Gebäude selbst befinden sich insgesamt nach den Baumaßnahmen nur 2 Wohneinheiten, die aufgrund ihrer Wohnfläche für sich alleine jeweils 2 Stellplätze benötigen. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück allerdings 4 „gefangene Stellplätze“. Gefangene Stellplätze können nur als Stellplatznachweis akzeptiert werden, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden können. Somit können nur 2 der 4 gefangenen Stellplätze, also insgesamt 15 der 17 Stellplätze als Stellplatznachweis akzeptiert werden.

Gemäß der Genehmigungsbescheide des Landratsamtes sind für das Mehrfamilienhaus 8 Stellplätze, für das Dreifamilienhaus 4 Stellplätze nachzuweisen. Für die neu geplante Wohneinheit mit 119,93 m<sup>2</sup> sind gemäß Nr. 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung (Mehrfamilienhäuser) 2 Stellplätze zusätzlich nachzuweisen. Insgesamt werden 2 Besucherstellplätze im Eingabeplan ausgewiesen. Der Besucherstellplatzbedarf erhöht sich durch den Anbau nicht (zuvor 1,2=2 Stellplätze, danach 1,4=2 Stellplätze), es muss also kein zusätzlicher Stellplatz für Besucher nachgewiesen werden. Der Gesamtbedarf beträgt also 14 Stellplätze, der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Auch die Zufahrtssituation und die Anzahl/Situierung Stellplätze wurde bezogen auf die genehmigten Planungen (MFH-Sanierung, Dreifamilienhaus) nicht mehr geändert. Es sind nach wie vor zwei Zufahrten von jeweils 6 Meter Breite geplant. Die Zufahrten sind bezogen auf die Größe des Grundstückes und die Tatsache, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt, welches an zwei Straßen anliegt, ortsüblich und nicht zu beanstanden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**MGR Bachmeir** ist ab diesem TOP anwesend und nimmt damit an der Beratung/Abstimmung teil.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

5:8

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan
- Bisherige Beschlussbuchauszüge

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem Grundstück in der Nähe der Lechstraße soll eine private Kindertagesstätte mit 3 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen gebaut werden. Das zweigeschossige Flachdachgebäude hat eine Länge von 41,06 Meter und eine Breite von 15,99 Meter. Die Gebäudehöhe beträgt 7,08 Meter bzw. 7,55 (Höhe Attika).

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	11.11.2022
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.01.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	16.01.2023

**III.      Nachbarbeteiligung**

Die beiden Baugrundstücke haben zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 1. Änderung. Das Gebäude entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der teilräumliche Geltungsbereich Nr. 6 als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt (Teil C Nr. 1.1 der Satzung). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO 1990). Bei einer Kindertagesstätte handelt es sich allerdings um eine Anlage für soziale Zwecke. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 können u.a. Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist also eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vom Bebauungsplan notwendig. Die Prüfung, ob ein solches Vorhaben im Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlich relevanten Gesichtspunkten genehmigungsfähig ist, wird ausschließlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg im weiteren Verfahren geprüft.

Im Bauantrag ist zudem direkt an der Grenze zur Lechstraße, ausgenommen im Zufahrtsbereich auf einer Länge von 17,0 Metern ein Zaun mit einer Höhe von 1,40 Meter dargestellt. Gemäß Nr. 5.2.1 erlaubt die Bebauungsplansatzung, u.a. im teilräumlichen Geltungsbereich 6, dass die Grundstücke allseitig mit grauen Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 Metern eingefriedet werden dürfen. Die Einfriedungen sind allerdings von den öffentlichen Verkehrsflächen 1,50 Meter einzurücken und einzugrünen, Zaunsockel sind gemäß Nr. 5.2.2 der Satzung unzulässig.

Im Rahmen eines Antrages auf isolierte Befreiung in der Lechstraße 11 hat der damalige Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2016 allerdings z.T. eine Pauschalbefreiung von dieser Festsetzung erteilt. Demnach muss bei künftigen Fällen im Bereich der Parkbuchten in diesem Gewerbegebiet keine Rückversetzung vorgenommen werden. In allen Fällen jedoch darf die Gestaltung des Zaunes von der Vorgabe zur Errichtung eines Maschendrahtzaunes abweichen (vgl. Vorl.-Nr. 2016/0737).

Da sich das Grundstück bzw. der Zaun allerdings nicht im Bereich einer solchen Parkbucht befindet, müsste der Zaun grundsätzlich gemäß Nr. 5.2.1 1,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden. Somit widerspricht der Zaun den Vorgaben des Bebauungsplan und benötigt eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Bei der beantragten Nutzung als Kindertagesstätte ist ein Zaun im Garten hin zur öffentlichen Verkehrsfläche aus Aspekten der Verkehrssicherheit unabdingbar, durch eine Zurückversetzung, wie es der Bebauungsplan vorgibt, würde wichtige Nutzfläche verloren gehen. Eine Befreiung kann dann erteilt werden, wenn Sie städtebaulich vertretbar ist, nachbarrechtliche Belange nicht verletzt und keine Grundzüge der Planung berührt sind. Da die Voraussetzungen für eine Befreiung im vorliegenden Fall vorliegen, kann die Befreiung problemlos nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Laut beigefügten Abstandsflächenplan des Planers können die Abstandsflächen vollumfänglich auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering findet hier keine Anwendung, da es sich um ein festgesetztes Gewerbegebiet handelt (vgl. § 2 Abstandsflächensatzung). Die Abstandsflächen sind also nach den Vorgaben der BayBO nachzuweisen, in Gewerbegebieten ist hier der Faktor 0,2 H anzusetzen, der Planer rechnet mit dem für ihn ungünstigeren Faktor 0,4 H (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Dies macht aber überwiegend keinen Unterschied, da fast überall die Mindestabstandsfläche von 3 Metern greift.

Hinsichtlich der Stellplätze ist laut Nr. 10 der Bebauungsplansatzung die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Allerdings sieht die gemeindliche Stellplatzsatzung keinen Stellplatzschlüssel für Kindertagesstätten vor. Somit ist die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) heranzuziehen. Gemäß Nr. 8.5 der Anlage ist bei Kindertageseinrichtungen je 30 Kinder ein Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei 86 Kinder sind somit  $2,86 = 3$  Stellplätze nachzuweisen, tatsächlich werden auch 3 Stellplätze erstellt, der Stellplatznachweis ist somit als erbracht anzusehen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2022: €  
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**MGR Resch** weist darauf hin, dass die Feuerwehr bei Einsätzen nicht durch parkende Autos in der Lechstraße behindert werden darf.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag und erteilt hierfür eine Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung zur Errichtung der Kindertagesstätte (Anlage für soziale Zwecke) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 1. Änderung (Teilbereich 6, Gewerbegebiet „GE“) gemäß Teil C - Nr. 1.1 i.V.m. § 8 der BauNVO 1990.

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt zudem eine Befreiung von den Festsetzungen Nr. 5.2.1 + 5.2.2 des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 1. Änderung zur Errichtung Zaunes an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Errichtung von 3 zusätzlichen Stellplätzen gegenüber den geplanten Stellplätzen, sofern damit noch genügend Außenfläche verbleibt.

**Abstimmungsergebnis:**

12:1

**Anlage/n:**

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

---

**TOP 8    Bekanntgaben**

---

**Sachverhalt:**

keine Bekanntgaben

---

**TOP 9    Anfragen**

---

---

**TOP 9.1    Anfrage 1 durch MGR Lutz: Fahrbahnmarkierungen in der Tunnelstraße  
Vorlage: 2022/5218**

---

**Sachverhalt:**

**MGR Lutz** berichtet, dass in der Tunnelstraße im Bereich der Unterführung neue Fahrbahnmarkierungen angebracht wurden, diese wurden schlecht ausgeführt. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert zu, den Sachverhalt weiterzugeben und prüfen zu lassen.