



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 24.07.2023
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:45 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A. (Erster Bürgermeister)

Mitglieder

Brunner, Karl-Heinz

Heigl, Stefan

Anwesend ab 19:30 Uhr

Hummel, Stefan

Kuhnert, Paul

Listl, Tobias

Ludwig, Peter

Lutz, Erich

Resch, Georg

Schamberger, Martina

Anwesend ab 19:30 Uhr

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

Strecker, Pia

Vertretung für: Herrn Michael Fleig

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Seyßler, Sebastian

Presseteilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Gäste

Müller, Ulrich (Fa. ESS Kempfle)

zu TOP 4

Abwesende:

Mitglieder

Fleig, Michael

Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Sedlmeir, Richard

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2023
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus den letzten nichtöffentlichen Sitzungen
Vorlage: 2023/5425
4. Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der Grundschule 1 sowie dem Anbau des Feuerwehrhauses
Vorlage: 2023/5497
5. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Hostels mit Betreiberwohnung und Tiefgarage, Frühlingstraße 26
Vorlage: 2022/4997-04
6. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von 2 Einfamilienhäusern (Doppelhaus) jeweils mit Garage, Hermann-Köhl-Str. 6
Vorlage: 2023/5495
7. Bauantrag: Genehmigung eines bestehenden Gartenzaunes, Jahnstraße 30
Vorlage: 2022/5109-01
8. Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen, Augsburgs Straße 53
Vorlage: 2023/5298-01
9. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Hartwaldstraße 21
Vorlage: 2020/3339-05
10. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Wohnung in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung, Marktplatz 8
Vorlage: 2023/5475
11. Bauantrag: Errichtung von drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Flößerstraße 4, 4a und 4b
Vorlage: 2018/2226-01
12. Bauantrag: Errichtung einer Terrassenüberdachung, Dorfstraße 9, Meringerzell
Vorlage: 2023/5470
13. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2023/5490

14. Antrag eines Bürgers vom 16.03.2023 bezüglich eines Zuschusses im Rahmen des Baumförderprogrammes
Vorlage: 2023/5493
15. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Parkplätze des NETTO-Verbrauchermarktes, Münchener Straße 38
16. Anfragen
- 16.1. Anfrage 1 durch MGR Resch: Fahrradstellplätze am Marktplatz und Parksituation in verschiedenen Straßen in Mering
Vorlage: 2023/5514

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder und eröffnet die 35. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder bestätigen, die Einladung mit Tagesordnung und die Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten zu haben.

Den Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses liegt eine **Tischvorlage zu TOP 6** (ein Schreiben des Bauherrn und ein Schreiben der Nachbarschaft) vor.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2023

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen/nichtöffentlichen Niederschrift der 34. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.06.2023.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der letzten Bau- und Planungsausschusssitzung vom 19.06.2023 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus den letzten nichtöffentlichen Sitzungen
Vorlage: 2023/5425

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss gibt folgende nichtöffentliche Beschlüsse aus der Sitzung vom 15.05.2023 bekannt:

TOP 1 - Errichtung von weiteren Urnenstelen im „Neuen Friedhof“ - Auftragsvergabe

Beschluss: Der Bau- und Planungsausschuss des Marktes Mering beauftragt den günstigsten Anbieter, die Fa. Weiher GmbH, mit der Errichtung von 30 Urnennischen (Ausführung Multicolor Red - Juparna) zum Angebotspreis von _____.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Auftrag zu vergeben und die Maßnahme mit dem Bauhof des Marktes Mering durchzuführen.

TOP 2 - Ersatzbeschaffung Kehrmachine

Beschluss: Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung für eine Ersatzbeschaffung der Hako-Kehrmachine für den gemeindlichen Bauhof vorzunehmen und an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Der Bau- und Planungsausschuss gibt folgende nichtöffentliche Beschlüsse aus der Sitzung vom 19.06.2023 bekannt:

TOP 1 - Mechanische Regenerierung von Tiefbrunnen 2

Beschluss: Der Bau- und Planungsausschuss beschließt der Firma ETSCHEL Brunnenservice GmbH den Auftrag für die Zustandsüberprüfung sowie der anschließend erforderlichen Reinigung zu erteilen.

TOP 2 - Ortung Straßenkabel

Beschluss: Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die Bayernwerke Netz AG mit der Ortung und Erstellung der Pläne zum Bruttoangebotspreis i.H.v. _____ zu beauftragen.

TOP 3 - Neugestaltung Spiel-/Bolzplatz St. Afra - Donauschwabenring

Beschluss: Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Vergabe des Auftrages an die Fa. Kompan zum Bruttoangebotspreis i.H.v. _____.

TOP 4 Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der Grundschule 1 sowie dem Anbau des Feuerwehrhauses
Vorlage: 2023/5497

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Mering befasst sich seit längerer Zeit mit der Errichtung von PV-Anlagen auf ihren kommunalen Dächern. Nach einer Reihe von Anläufen, soll auf diesem Weg ein weiterer Schritt zur Realisierung der Umsetzung unternommen werden.

Vor der Errichtung der PV-Anlagen werden die Netzzusagen beim Netzbetreibers eingeholt.

Grundlage der Planung ist das IfE PV-Screening.

ESS Kempfle errichtet eigenwirtschaftlich eine Photovoltaikanlage auf den beiden genannten Dachflächen. Die vertragliche Vereinbarung ist so gestaltet, dass die Marktgemeinde zunächst keine eigenen Investitionen zu übernehmen hat, aber vollumfänglich den produzierten PV-Strom in ihren eigenen Liegenschaften nutzen kann.

Es ist ferner klar geregelt, dass die Marktgemeinde die PV-Anlagen ab dem 5. Vollbetriebsjahr die PV-Anlagen zum AfA-Wert in den Eigenbestand übernehmen kann. Die PV-Anlagen werden auf 20 Jahre linear mit 5% p.a. abgeschrieben. Der Entwurf des Betreibervertrags liegt der Verwaltung (siehe Anlage) zur Prüfung bereits vor.

Der Betreiber übernimmt dabei umfassend alle Aufgaben für den reibungslosen Betrieb der PV-Anlagen, insbesondere auch die Erledigung von eventuellen Reparaturen (z.B. ein Modul ist beschädigt nach Unwetter, Austausch des Wechselrichters,...) im Rahmen der Vertragslaufzeit.

Die Dauer des Vertrags ist auf 20 Jahre zuzüglich dem sogenannten Rumpfsjahr ausgelegt.

Wie dargestellt, kann die Marktgemeinde den Vertrag ab dem Ende des 5. Vollbetriebsjahres kündigen und die PV-Anlagen zum AfA-Wert in den Eigenbestand übernehmen.

Zum Ende der regulären Vertragsdauer, stehen drei Optionen offen:

Option 1 - Die Gemeinde übernimmt die PV-Anlage zum AfA-Wert.

Option 2 - Die Gemeinde verlangt den Abbau der PV-Anlage.

Option 3 - Die Gemeinde gewährt eine Verlängerung der Dachnutzung um weitere 5 Jahre.

Während der regulären Vertragsdauer, übernimmt ESS sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für die PV-Anlage, ohne dass die Marktgemeinde zusätzliche Kosten tragen muss.

Flächen zur Belegung Grundschule I



Fläche zur Belegung Feuerwehr Mering



Rechtlich/fachliche Würdigung:

Vorbemerkung:

- Der Markt Mering hat an dieser Stelle keinen Investitionsaufwand für die Realisierung der beiden PV-Anlagen.
- Sämtliche Kosten der Betriebsführung sind in den angegebenen Preisen von ESS vollständig abgedeckt.
- Der Preis für PV-Strom wird auf 20 Jahre festgeschrieben. Die Marktgemeinde wird an Optimierungen, die zu Strompreisreduktionen führen vollständig partizipieren.

Die Stromkosten werden auf die Herstellungskosten je kWh gemäß der ESS-Strompreisformel berechnet. Die Berechnung wird für jedes Gebäude individuell durchgeführt, jedes Gebäude hat eigene Anforderungen. Die Strompreisformel funktioniert wie folgt:

Alle Preisangaben sind netto!

Strompreisformel	
AfA	5%
Finanzierungskosten	3%
Betrieb, Instandhaltung, Versicherung	1%
Unternehmergewinn	1%
Aufwand p.a.	10%
Jährliche Kosten in €	
Herstellungskosten je kWh netto	

Der Endpreis je kWh ergibt sich dann letztlich aus der Abnahmemenge Strom durch die Marktgemeinde.

Es wird zunächst eine monatliche Vorauszahlung gemäß gemeinsam vereinbarter Abnahmemenge definiert. Am Jahresende erfolgt eine Spitzabrechnung des verbrauchten Stroms, mit entsprechender Vergütung oder Nachzahlung.

ESS wird die Gemeinde bei der Optimierung des Stromverbrauchs nach besten Kräften unterstützen, um die Kosten für die Marktgemeinde möglichst gering zu halten.

- **Die nachfolgend genannten Werte sind ausdrücklich Richtpreise!**

Beispielrechnung Stromkosten Grundschule I - freibleibend!

Unter der Prämisse das die angegebenen Verbrauchsmenge von ca. 17.500 kWh zutrifft und durch PV-Strom rund 55% des Strombedarfs (ein langjähriger Erfahrungswert!) abgedeckt wird ergibt sich folgender Durchschnittspreis für die Marktgemeinde:

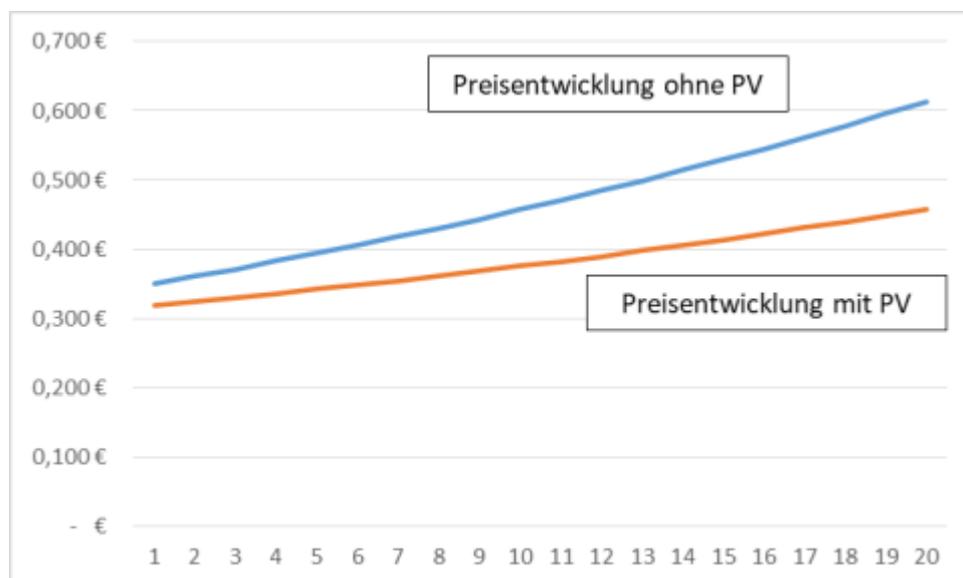
Gesamtverbrauch Haus	17.500 kWh
Abdeckung PV in kWh	9.710 kWh
Bedarf Zukauf	7.790 kWh
Preis je kWh PV	0,3167 €
Preis je kWh Zukauf Netzstrom	0,4702 €
Gesamtpreis €/kWh netto	0,3850 €

Einsparung CO₂-Emission von rd. 4.562 kg pro Jahr, gemäß Modell

Durchschnittliche Ersparnis pro kWh für die Kommune

gemäß Modell: 15 ct./kWh im 20-Jahresmittelwert.

Grafische Darstellung der Preisentwicklung je kWh, gemäß Modell



Vorschlag - Errichtung einer Einspeiseanlage auf dem Dach der Grundschule

Auf dem Dach der Grundschule I kann eine zweite Anlage, als Volleinspeiseanlage errichtet werden, die so geplant werden kann, dass eine spätere anteilige Eigennutzung möglich ist.

Ebenso kann hier eine Bürgerbeteiligung geplant werden.

Die Vergütung Dachpacht an den Markt Mering würde sich aus dem erzielten Jahresertrag ermitteln, wie folgt: Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt 6,5% vom tatsächlich erzielten Jahresertrag der elektrischen Nennleistung. Die Abrechnung erfolgt dann jeweils nachschüssig im Januar des Folgejahres für das zurückliegende Jahr.

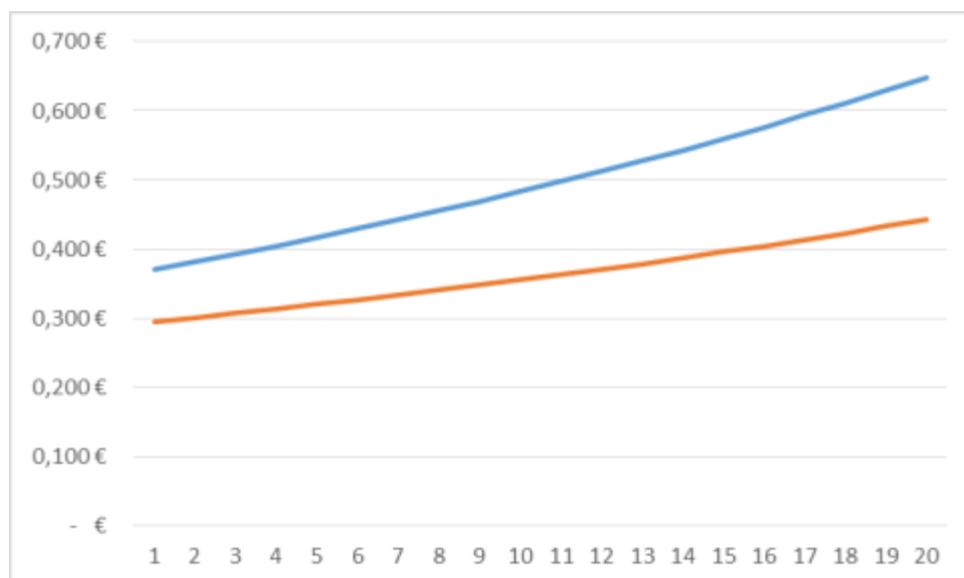
Beispielrechnung Stromkosten Freiwillige Feuerwehr - freibleibend!

Gesamtverbrauch Haus	34.600 kWh
Abdeckung PV in kWh	16.225 kWh
Bedarf Zukauf	18.375 kWh
Preis je kWh PV	0,2107 €
Preis je kWh Zukauf Gemeinde, gem. Modell	0,4971 €
Gesamtpreis €/kWh netto	0,3709 €

Durchschnittliche Ersparnisse pro kWh gemäß Modell im 20-Jahresmittel: 18 ct./kWh!

Einsparung CO₂: 7.380 kg/p.a.

Grafische Darstellung der Preisentwicklung gemäß Modell für Feuerwehrhaus Mering



Anlage 1 - Ergänzungen/Erläuterungen/Hintergründe

Wie kommt der Preis Zukauf Netzstrom der Gemeinde zustande?

Wir gehen von den Angaben der Marktgemeinde als Basiswert aus.

Darauf aufbauend, unterlegen wir eine jährliche Preissteigerung von 3% linear über 20 Jahre und verwenden daraus den Mittelwert.

Beispiel Feuerwehrhaus:

Jährliche Steigerung	3%
Jahr 1 - Angabe der Gemeinde	0,370 €
Jahr 2	0,381 €
Jahr 3	0,393 €
Jahr 4	0,404 €
Jahr 5	0,416 €
Jahr 6	0,429 €
Jahr 7	0,442 €
Jahr 8	0,455 €
Jahr 9	0,469 €
Jahr 10	0,483 €
Jahr 11	0,497 €
Jahr 12	0,512 €
Jahr 13	0,528 €
Jahr 14	0,543 €
Jahr 15	0,560 €
Jahr 16	0,576 €
Jahr 17	0,594 €
Jahr 18	0,612 €
Jahr 19	0,630 €
Jahr 20	0,649 €
arithmetisches Mittel	0,497 €

Hintergrund: Im Zeitraum 2000 bis 2020 lag die jährliche Strompreissteigerung bei durchschnittlich 6% p.a.. In den Ausnahmejahren 2021 und 2022 kam es in der Spitze zu Strompreissteigerung von einer Vervielfachung.

Kostentreiber CO₂-Abgabe

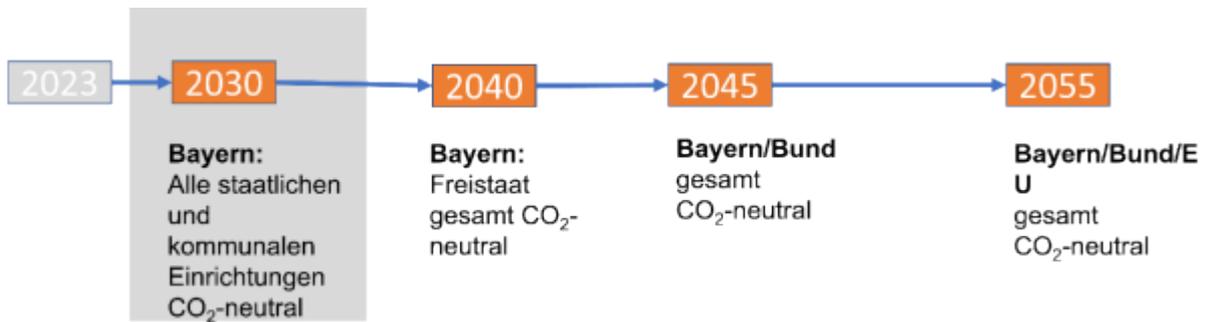
Die Kosten je Tonne CO₂ sorgen für weitere Preisanstiege. Insbesondere ab 2027 ist mit dramatischen Steigerungen zu rechnen, da ab diesem Jahr die CO₂-Zertifikate ausschließlich über die Börse gehandelt werden. Klimaschutz wird wohl zum Spekulationsobjekt.

Kostentreiber E-Mobilität

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur wird letztlich auf die Nutzer umgelegt. Mit Blick auf die von der Bundesregierung geplanten Umfänge, sind erhebliche Kosten zu erwarten. Diese Kosten werden in den Netzentgelten wohl ihren Niederschlag finden.

Gesetzgeberische Vorgaben

Bereits vor über 10 Jahren wurde folgender Fahrplan auf EU-Ebene von den Mitgliedsländern beschlossen und mit dem Pariser Klimaabkommen 2015 nochmals bestätigt! Auf Ebene der einzelnen Mitgliedsstaaten und in Deutschland bis auf Ebene der Bundesländer wurde folgendes vereinbart!



Herr Ulrich Müller von der ESS Kempfle GmbH wird die Möglichkeiten der Zusammenarbeit bei diesen ersten beiden Projekten im Rahmen der Sitzung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
- ja, siehe Begründung

Für die Anlagen mit Eigenverbrauch wird lediglich ein Preis für die Stromabnahme vereinbart, hieraus ergibt sich eine Ersparnis im Vergleich zum marktüblichen Strompreis. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit die Anlage nach fünf Jahren in den Eigenbestand abzulösen. Eine Entscheidung dazu kann dann jederzeit fallen.

Für die Anlagen mit ausschließlicher Einspeisung erhält die Marktgemeinde ein jährliches Nutzungsentgelt über 6,5% des erzielten Jahresertrages. Eine Ablösung der Anlage in den Eigenbestand ist ebenfalls nach fünf Jahren möglich.

Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Vertragskonstellation um laufende Verträge, allerdings mit langfristigen Vertragslaufzeiten. Im Zuge einer etwaigen Übernahme in den Eigenbestand der Marktgemeinde ist aufgrund der Investitionshöhen zwingend ein Ratsbeschluss erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Beschaffung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude Grundschule I und Freiwillige Feuerwehr, gemäß dem Mietkaufmodell der Firma ESS Kempfle, wie im Sachverhalt dargestellt.
Die Firma ESS Kempfle GmbH, Leipheim wird mit der Umsetzung beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Präsentation ESS Kempfle

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer teilt mit, dass nach Rücksprache mit dem Landratsamt nun doch kein erneuter Beschluss mehr notwendig ist. Er empfiehlt allerdings, für den eventuellen Fall einer nachträglichen Planänderung oder eines nachträglichen Antrages auf Ausnahme von der Veränderungssperre trotzdem über den Tagesordnungspunkt abzustimmen. Das Gremium ist damit einverstanden.

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Frühlingstraße 26 im Gewerbegebiet Süd soll mit einem Hostel mit Betreiberwohnung und Tiefgarage neu bebaut werden. Das Vorhaben wurde in teils leicht veränderter Form bereits viermal im Bau- und Planungsausschuss (20.06.2022, 12.09.2022, 12.12.2022 und 13.03.2022) behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde jeweils nicht erteilt. Auf die entsprechenden Beschlussbuchauszüge 2022/4997 bis 2022/4997-03 wird verwiesen.

Das Landratsamt fordert nun mit Schreiben vom 23.06.2023 die Gemeinde auf, zum Bauvorhaben erneut Stellung zu nehmen. Das Landratsamt erläutert, dass das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes nun durch geringe Änderungen im Dachgeschoss eingehalten ist. Die Dachterrasse im südlichen Bereich ist entfallen, dafür ist in der Gebäudemitte nun ein Innenhof mit Laubengang geplant. Damit ist das Dachgeschoss laut Landratsamt kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne mehr. Hinsichtlich der allgemeinen Höhenentwicklung/Dachform/Dachneigung wurden aber keine Anpassungen mehr vorgenommen. Die ursprüngliche, minimale GRZ-Überschreitung resultierte aus einem Berechnungsfehler des Planers. Hier wurde ursprünglich bei der Berechnung eine Grundstücksfläche von 844 m² zu Grunde gelegt, tatsächlich ist das Grundstück aber 864 m² groß. Daher verringert sich (ohne planerische Änderung) die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,04 auf 1,02, die Grundflächenzahl I (GRZ I) von 0,52 auf 0,51 und die Grundflächenzahl I + II (GRZ I + II) von 0,80 auf 0,79. Somit liegt auch keine GRZ-Überschreitung (mehr) vor.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.07.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da erneute Behandlung, aber Frist des LRA bis 28.07.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ und beurteilt sich nach dessen Vorgaben. Wie erwähnt ist durch die erneuten Änderungen das Maß der baulichen Nutzung nun eingehalten.

Entgegen der gemeindlichen Auffassung (siehe rechtlich-fachliche Ausführungen bisheriger Beschlussvorlagen) vertritt das Landratsamt hier die Rechtsauffassung, dass das Hostel auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Auf das beigefügte Schreiben des Landratsamtes vom 23.06.2023 wird verwiesen.

Zur Sicherung des Planungswillens der Gemeinde und zur Sicherung des gewerblichen Bestandes hat der Marktgemeinderat am 26.04.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat der Marktgemeinderat am 25.05.2023 ebenfalls eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Ausnahmen von einer Veränderungssperre können nur erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann nicht erteilt werden, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Wendelsteinstraße“ - 3. Änderung entspricht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben nach § 36 BauGB nicht, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 "Südlich der Wendelsteinstraße" - 3. Änderung entspricht. Eine Ausnahme von der derzeit gültigen Veränderungssperre wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung neu Stand 06/2023
- Schreiben des Landratsamtes vom 23.06.2023
- Letzter Beschlussbuchauszug vom 13.03.2023 mit bisheriger Planung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte auf seinem Baugrundstück zwei Einfamilienhäuser in Form eines Doppelhauses errichten. Beide Einfamilienhäuser enthalten jeweils eine Wohneinheit. Die Gebäude erhalten ein Satteldach mit 48° Dachneigung. Die traufseitige Wandhöhe beträgt 3,30 m, die Gesamthöhe 11,14 m. Zu jedem Gebäude wird eine Garage errichtet, vor der sich jeweils ein Stauraum von 5,00 m befindet.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält keine konkrete Fragestellung, so dass im Rahmen dieser Prüfung auf die grundsätzliche Zulässigkeit abgestellt wird.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.07.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.09.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

Die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke befinden sich jeweils im Eigentum des Bauherren. Das südlich angrenzende Grundstück (Neuer Friedhof) ist im Eigentum des Marktes Mering, so dass dieser auch als Nachbar zustimmen sollte.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Beim neuen Friedhof“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bauvorhaben um fast exakt das selbe Gebäude, welches sich bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet und sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet. Das Bestandsgebäude überschreitet die südliche Baugrenze um ca. 1,50 m, so dass auch das nun beantragte baugleiche Gebäude ebenfalls eine entsprechende **Baugrenzenbefreiung** benötigt.

Diese erscheint aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und bereits ein konkreter Bezugsfall vorliegt. Die **übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten**, so dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter diesem Aspekt unproblematisch wäre.

Allerdings sind nach unserer Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit mehr als 150 m² Wohnfläche drei Stellplätze nachzuweisen. Die beantragten Wohngebäude haben jeweils 224,95 m² Wohnfläche, so dass pro Haushälfte drei bzw. insgesamt 6 Stellplätze erforderlich wären. Nachgewiesen werden jedoch nur 4 Stellplätze, so dass der **Stellplatznachweis nicht erfüllt** ist.

Darüber hinaus sind pro Haus auch drei Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese sind jedoch planerisch ebenfalls nicht dargestellt, so dass auch der **Nachweis der Fahrradstellplätze nicht erfüllt** ist.

Allerdings ist der Nachweis der Stellplätze im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid auch nicht zwingend erforderlich, soweit darauf keine konkrete Fragestellung abzielt. Es genügt, wenn die Stellplätze im folgenden Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Jedoch gibt es in diesem Antragsverfahren noch einige weitere Punkte zu beachten, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden soll:

Der Antragsteller hat bereits im Frühjahr bei uns einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 eingereicht, welchem dann in der MGR-Sitzung am 26.04.2023 zugestimmt wurde. Die vom Bauherren beantragte Änderung des Bebauungsplanes umfasst dabei vor allem folgende Punkte:

- die Erweiterung der Baugrenze auf dem hier gegenständlichen Baugrundstück,
- die Drehung der Firstrichtung auf dem östlich angrenzenden Baugrundstück, welches ebenfalls dem Bauherren gehört und
- die Errichtung einer Tiefgarage unter diesen beiden Baugrundstücken.

Es wurde mit dem Bauherren vereinbart, dass dieser zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes ein Fachbüro beauftragt, welches dann einen ersten Planentwurf fertigt, der dann dem MGR vorgelegt werden kann. Bislang liegt uns hierzu allerdings nichts vor, so dass wir derzeit auch nicht beurteilen können, wie die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Detail aussehen werden. Vorteil einer Bebauungsplanänderung ist, dass man hier auch die Anzahl der Wohneinheiten begrenzen könnte. Dies ist in der derzeitigen Fassung nicht der Fall.

Insofern stellen sich zum nun eingereichten Antrag durchaus einige Fragen. Es ist z. B. nicht nachvollziehbar, warum der Bauherr zunächst die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, und dann parallel dazu einen Antrag auf Vorbescheid nachreicht. Darüber hinaus wurde im Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes von einer Tiefgarage unter beiden unbebauten Grundstücken gesprochen, im aktuell vorliegenden Antrag ist nun von einer Tiefgarage unter dem Baugrundstück nicht mehr die Rede.

Im Hinblick auf das aktuell laufende Änderungsverfahren kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eingehalten werden, da diese im Detail aktuell noch nicht bekannt sind. Zur Sicherung der Planung wäre daher ggfs. auch der **Erllass einer Veränderungssperre** ratsam.

Sollte andererseits das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag erteilt werden, stellt sich durchaus die Frage der Sinnhaftigkeit der laufenden Bebauungsplanänderung, denn ein wesentlicher Grund der beantragten Änderung (nämlich die Errichtung der Tiefgarage unter beiden freien Baugrundstücken, wie vom Bauherren explizit beantragt, fällt damit weg.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird **nicht** erteilt, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Beim Neuen Friedhof" derzeit ein Änderungsverfahren durchgeführt wird und zum derzeitigen Standpunkt nicht beurteilt werden kann, ob das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen entspricht. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Beim Neuen Friedhof".

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Ansichten
- Grundrisse

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück Jahnstraße 30 wurde im nördlichen Anschluss an der Zuwegung zum hinterliegenden Nachbarn Jahnstraße 30 a ein 15,50 Meter langer Sichtschutzzaun aus Holzelementen errichtet. Der Zaun stellt somit keine klassische Einfriedung da, da er einem Abstand 3,18 Meter zum südlichen Nachbarn aufweist. Ursprünglich hatte das Landratsamt bei einer Baukontrolle festgestellt, dass der Zaun die verfahrensfreie Höhe von 2,00 Meter zum Teil bis zu einer Höhe von 2,25 Meter überschreitet (Zaun + Sockel). Es wurde die Eingabe eines Bauantrages gefordert. Der Bau- und Planungsausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen am 10.10.2022 mit 12:1-Stimmen nicht erteilt, da sich der Zaun aus Sicht des Gremiums nicht nach § 34 BauGB einfügt, zudem wurden verkehrsrechtliche Bedenken bezüglich der Ausfahrt aus dem nördlich angrenzenden Carport geäußert. Hintergrund ist, dass der nördlich angrenzende, an sich verfahrensfreie Carport vom Landratsamt nur mit einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Stauraumverkürzung) genehmigt wurde. Das Landratsamt hat hier selbst im Genehmigungsbescheid für den Carport beauftragt, dass die Seitenwände des Carport nördlich und südlich nicht eingehaust werden dürfen. Dies ist zwar nicht direkt der Fall, der Zaun hat aber die gleiche optische Wirkung. Der Zaun läuft somit dieser Auflage des Bescheides zuwider.

Um eine bessere Einsehbarkeit des Carport zu erreichen und die verkehrsrechtliche Problematik zu entschärfen wurden im vorderen Bereich ab Radkastenhöhe zwei Sichtfenster im Zaun geschaffen. Hiervon sind Fotos beigefügt. Das Landratsamt fordert die Gemeinde nun schriftlich auf, zum Vorhaben erneut Stellung zu nehmen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.06.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, aber Frist des Landratsamtes bis zum 28.07.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Wie erwähnt ist das Vorhaben nicht mehr nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei, da die zulässige, verfahrensfreie Höhe von Zäunen um z.T. bis zu 25 cm überschritten wird. Auf die Ausführungen in dem beigefügten Beschlussbuchauszug vom 10.10.2023 wird verwiesen.

Das Landratsamt kommt bei ihrer Beurteilung zu der Auffassung, dass sich der Zaun nach § 34 BauGB einfügt. Das Landratsamt weist ebenfalls darauf hin, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht aufgrund verkehrsrechtlichen Bedenken verweigert werden darf.

Auf ausführliche, rechtliche Stellungnahme des Landratsamtes wird verwiesen. Das Schreiben des Landratsamtes stellt eine Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 4 BayBO dar.

Aufgrund des nun angebrachten Sichtfensters wurde eine erneute Stellungnahme von der örtlichen Straßenverkehrsbehörde angefordert. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde sieht nun aufgrund des Sichtfensters keine Bedenken mehr bei der Ausfahrt aus dem Carport oder aus der südlich angrenzenden Zuwegung. Die aktuelle Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Das Einvernehmen kann beim vorliegenden Fall nur erteilt werden, da aufgrund des nun angebrachten Sichtfensters keine verkehrsrechtlichen Gründe mehr gegen das Vorhaben sprechen, die Abstandsflächen vollumfänglich auf dem eigenen Grundstück liegen und die Einfriedung überhaupt nur aufgrund der unterschiedlichen Topographie und der daraus resultierenden Notwendigkeit eines Sockels baugenehmigungspflichtig ist. Durch diesen atypischen Fall wird aus Sicht des Marktes Mering daher kein Präzedenzfall für eventuelle, andere Zäune/Mauern in der näheren Umgebung in dieser Höhe geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Schreiben des Landratsamtes vom 22.05.2023
- Stellungnahme Verkehrsbehörde 07/2023
- Fotos
- Beschlussbuchauszug vom 10.10.2022
- Eingabeplan Stand Oktober 2022 mit alter Stellungnahme Verkehrsbehörde

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Baugrundstück soll ein bestehendes, ehemaliges Landwirtschaftsgebäude abgebrochen werden. An dessen Stelle sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage errichtet werden, welche über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Die Gebäude werden mit Satteldach und 43° Dachneigung geplant. Die Gesamthöhe liegt laut Bauantrag bei beiden Gebäuden bei 12,50 Meter. Beide Häuser werden mit drei Vollgeschossen ausgeführt, wobei das dritte Vollgeschoss jeweils im Dachgeschoss liegt.

Ursprünglich stand das Vorhaben auf der Tagesordnung für die Bau- und Planungsausschusssitzung vom 13.03.2023. Das Vorhaben wurde aber von der Tagesordnung abgesetzt, da der Antrag kurzfristig vom Bauherr zurückgezogen wurde. Daraufhin wurde die Wand- und Gesamthöhe angepasst, damit das Vorhaben diesbezüglich den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ entspricht. Das Vorhaben wurde dann in geänderter Form in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 15.05.2023 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde jedoch einstimmig nicht erteilt, da nicht ausreichend viele KFZ- und Fahrradstellplätze nachgewiesen wurden, die gesicherte Erschließung nicht nachgewiesen war (Löschwassernachweis und Entwässerungsplan) und zudem ein nicht ausreichend großer Kinderspielplatz dargestellt war.

In der Zwischenzeit wurden im Landratsamt mehrfach geänderte Pläne eingereicht. Das Landratsamt hat die Gemeinde aufgefordert, zu den geänderten Plänen erneut Stellung zu nehmen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.06./01.07.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	keine Fiktionsfrist, da erneute Behandlung
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei baurechtliche Nachbargrundstücke. In den ursprünglichen Plänen hatten alle Nachbarn unterschrieben, ein Nachbar hatte seine Unterschrift nachträglich jedoch „zurückgezogen“ und schriftlich Einwände vorgebracht (siehe Beschlussvorlage 2023/5298). Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht. In den neuen Planständen wurden die Nachbarunterschriften nicht erneut eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ im teilräumlichen Geltungsbereich „ÜG2“. Im Vergleich zur im Mai vorliegenden Planung wurden die Gebäude in der oberirdischen Kubatur nicht mehr verändert. Die Gebäude halten die Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes ein. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO möglich, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch das Einfügegebot nach § 34 BauGB zu beachten. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Auf die rechtlich/fachlichen Ausführungen in der Beschlussvorlage 2023/5298 wird verwiesen.

Zu den Ablehnungspunkten wird wie folgt Stellung genommen:

- **Spielplatznachweis:**

Ursprünglich wurde nur ein Spielplatz mit einer Fläche von 50 m² eingeplant. Nach Vorgabe der Satzung muss ein Spielplatz mit einer Fläche von 69,44 m² nachgewiesen werden. In den neuen Planunterlagen ist ein ausreichend großer Spielplatz mit einer Fläche von 70 m² eingeplant.

Der Spielplatznachweis ist daher nun erbracht.

- **Löschwassernachweis:**

Vom Bauherr wurde eine Ergiebigkeitsmessung beauftragt und ein Hydrantenprüfprotokoll vorgelegt. Die nachgewiesene Löschwassermenge von 1671,7 [l/min] ist laut unserem Wasserwerk für das geplante Bauvorhaben ausreichend.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist damit nachgewiesen.

- **Entwässerungsnachweis:**

Inzwischen wurde ein prüffähiger Entwässerungsplan eingereicht, welcher auch so vom technischen Marktbauamt geprüft und bestätigt wurde. Auch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat gegenüber dem Marktbauamt nun bestätigt, dass eine Einleitung des Regenwassers in die Paar zugestimmt werden kann.

Die Erschließung ist nun gesichert.

- **KFZ-Stellplatznachweis:**

Nach der ursprünglichen Planung war der KFZ-Stellplatznachweis nicht erbracht, da auf dem Grundstück insgesamt nur 26 Stellplätze (8 oberirdische Stellplätze und 18 Tiefgaragenstellplätze) errichtet werden sollten, gemäß Stellplatzsatzung aber insgesamt 29 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Ebenfalls waren die geplanten 8 oberirdische Stellplätze zu wenig (10 oberirdische Stellplätze notwendig).

Kurzfristig wurde auch der Stellplatznachweis überarbeitet. Die Tiefgarage wird vergrößert, zwei Stellplätze befinden sich z.T. nun auf dem Grundstück des östlichen Nachbarn. Dieser hat einer dinglichen Sicherung und einer Unterbauung seine Grundstückes schriftlich zugestimmt. Es werden damit drei zusätzliche Tiefgaragenstellplätze geschaffen (21 gesamt). Oberirdisch werden nun auch die geforderten 10 Stellplätze (zwei zusätzliche Stellplätze in der Zufahrt) nachgewiesen, so dass insgesamt nun 31 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der KFZ-Stellplatznachweis ist somit erbracht.

- **Fahrradstellplatznachweis:**

Gemäß Stellplatzsatzung muss der Bauherr 26 Fahrradstellplätze nachweisen. Bisläng waren aber nur 24 Fahrradstellplätze dargestellt. In zwei Kellerräumen weist der Planer nun insgesamt 28 Fahrradstellplätze mittels Schienensystem nach.

Der Fahrradstellplatznachweis ist somit ebenfalls erbracht.

Fazit: Somit wurden nun nach Auffassung der Verwaltung alle Problempunkte behoben, so dass das gemeindliche Einvernehmen zur Planung nun erteilt werden kann. Aufgrund der beiden zusätzlichen Stellplätze auf dem Zufahrtsweg verringert sich die Zufahrtsbreite an dieser Stelle auf 3,50 Meter. Das Landratsamt hat im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Zufahrtsbreite für das geplante Vorhaben ausreichend dimensioniert ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Schererberg“ entspricht und sich darüber hinaus nach § 34 BauGB einfügt. Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob die geplante Zufahrt für das Vorhaben aus bauordnungsrechtlicher Sicht ausreichend ist.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan Stand 07/2023
- Beschlussbuchauszug 2023/5298 v. 13.03./15.05.2023 mit bisheriger Planung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück Hartwaldstraße 21 soll ein Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) errichtet werden. Das zweigeschossige Flachdachgebäude mit Keller hat eine Gebäudehöhe von 6,20 Meter.

Ursprünglich war die Errichtung von 3 Reihenhäusern bzw. zum späteren Zeitpunkt von zwei Doppelhaushälften mit insgesamt 3 Wohneinheiten geplant. Zu Beginn wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, zu dem der damalige Bau- und Umweltausschuss am 09.03.2020 einstimmig sein Einvernehmen erteilte. Das Landratsamt vertrat allerdings die Auffassung, dass sich das Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfüge. Die Planung wurde daraufhin in geänderter Form als Bauantrag eingereicht, der Bau- und Planungsausschuss erteilte am 07.12.2020 das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Planung nicht, da sich das Vorhaben aus Sicht des Gremiums nicht einfügte. Es wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Veränderungssperre empfohlen. Der Marktgemeinderat folgte dem Empfehlungsbeschluss und beschloss daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ mit Veränderungssperre. Während der Planaufstellung wurde das Vorhaben in verschiedener Form noch zweimalig eingereicht, der Bau- und Planungsausschuss erteilte am 19.04.2021, 14.06.2021 und am 22.07.2021 jedoch keine Ausnahme von der Veränderungssperre. Der Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ hat inzwischen Rechtskraft erlangt. Auf die Beschlussbuchauszüge 2020/3339 bis 2020/3339-04 wird verwiesen. Aufgrund des enormen Umfangs wurde auf die Beifügung der bisherigen Beschlussbuchauszüge als Anlage verzichtet.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	noch nicht im LRA eingegangen
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	-/-
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

Es sind vier Nachbargrundstücke vorhanden. Es wurden keine Nachbarunterschriften vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig ein.

Das jetzige Vorhaben wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO beantragt. Die Verwaltung hat dem Freistellungsverfahren jedoch widersprochen, da ein Freistellungsverfahren nur im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 BauGB) möglich ist, nicht jedoch im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Das Vorhaben wurde daher (erneut) als Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes muss sich ein Vorhaben neben den Vorgaben des Bebauungsplanes auch hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) einfügen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB ebenfalls ein.

Da das Grundstück bereits früher bebaut war, dürfte das Grundstück i.S.d. § 34 BauGB erschlossen sein. Zur Prüfung wurde am 06.07. ein Entwässerungsplan eingereicht, der derzeit noch durch das technische Marktbaumamt geprüft wird. Ein geprüfter Entwässerungsplan ist die Voraussetzung für die Bestätigung der gesicherten Erschließung. Sollte wider Erwarten der Entwässerungsplan bis zur Sitzung nicht bestätigt werden können, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Die Erschließung muss bis zur Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens noch bestätigt werden.

Anmerkung vom 24.07.2023: Die gesicherte Erschließung (Entwässerung) wurde mittlerweile am 24.07.2023 vom technischen Marktbaumamt bestätigt.

Die Abstandsflächen werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung und der BayBO innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen nachgewiesen. Da beide Doppelhaushälften mehr als 150 m² Wohnfläche aufweisen, sind gemäß den Vorgaben der neuen, gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 6 KFZ-Stellplätze (4 offene Stellplätze, 2 Garagenstellplätze) und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Der Bauherr weist die 6 erforderlichen KFZ-Stellplätze und die 6 erforderlichen Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nach. Die zwei „gefangenen“ Stellplätze sind zulässig, da sie jeweils der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden kann. Die Zufahrtssituation ist nicht zu beanstanden, da jede Doppelhaushälfte für sich genommen nur eine Zufahrt hat. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Das Vorhaben hält somit die Vorgaben aller örtlichen Satzungen ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

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. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ entspricht und sich darüber hinaus nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller planen, zwei bislang als reguläre Wohnungen genehmigten Wohnungen im Dachgeschoss (102,91 m² und 96,95 m² Wohnfläche) in Unterkünfte zur tageweisen Vermietung umzuwandeln. Hierzu musste eine Nutzungsänderung eingereicht werden. Die möblierten Unterkünfte sollen laut Nutzungsbeschreibung auf kurz- oder mittelfristiger Basis mit Aufenthaltzeiten von in der Regel mehreren Tagen bis mehreren Monaten, jedoch immer unterhalb von 6 Monaten vermietet. Die Gäste begründen keinen eigenen Hausstand. Bauliche Änderungen sind nicht angezeigt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	28.06.2023
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.08.2023
Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung:	18.09.2023

III. Nachbarbeteiligung

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich aktuell noch nach § 34 BauGB. Es befindet sich allerdings auch im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“, in dessen Bereich seit 10.11.2022 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gilt. Die Antragsteller beantragen mit dem Antrag auf Nutzungsänderung eine Ausnahme von der Veränderungssperre. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB). Da sich das Maß der baulichen Nutzung nicht und die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig (weiterhin Form des Wohnens) ändert, ist aus Sicht der Verwaltung eine Ausnahme bereits zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Gemäß der Stellplatzsatzung mussten bislang für die beiden Wohneinheiten 4 Stellplätze nachgewiesen werden (je 2 Stellplätze, Wohnungen zwischen 50 m² und 150 m²). Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nicht um einen klassischen Beherbergungsbetrieb, Hotel, Pension o.ä. i.S.d. Ziffer Nr. 4.2 der Stellplatzsatzung, wonach 1 Stellplatz je 20 m² Wohnfläche nachgewiesen werden müsste. Bei einer Einstufung als Beherbergungsbetrieb müssten für die 199,85 m² Wohnfläche 9,99 = 10 Stellplätze (Mehrbedarf 6 Stellplätze) nachgewiesen werden. Da es sich ja weiterhin um eine Wohnform handelt und sich auch i.d.R. nicht mehr Personen in den Wohnungen aufhalten, wie bei einer regulären Wohnnutzung, ist eine Einstufung als Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemäß Ziffer Nr. 1.1 der Stellplatzsatzung vertretbar. Es entsteht im Vergleich zur bestehenden Nutzung kein Mehrbedarf. Somit ist die beantragte Abweichung von der Stellplatzanzahl bzw. von der Stellplatzsatzung aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich die Nutzungsänderung nach § 34 BauGB einfügt. Es wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gewährt, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“ widerspricht und dem Vorhaben keine überwiegend öffentlichen Belange entgegenstehen. Aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses löst das Vorhaben keinen Stellplatzmehrbedarf aus, der Stellplatznachweis ist damit als erbracht anzusehen.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

TOP 11 Bauantrag: Errichtung von drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Flößerstraße 4, 4a und 4b
Vorlage: 2018/2226-01

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 2960/1 der Gemarkung Mering sollen drei Reihenhäuser errichtet werden. Für jedes der Reihenhäuser ist ein separater Bauantrag erforderlich. Zur Beschlussfassung werden alle drei Reihenhäuser über einen Tagesordnungspunkt abgehandelt, da die baurechtliche Beurteilung den gleichen Kriterien unterliegt.

Zur Bebauung des Grundstückes wurde 2018 ein Antrag auf Vorbescheid, zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften eingereicht. Dieser ist mit dem 27.01.2021 durch das Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt worden. Im Folgenden wird dargestellt, wie der Baukörper im Antrag auf Vorbescheid genehmigt wurde und wie aktuell die drei Reihenhäuser beantragt werden.

Antrag auf Vorbescheid	Bauantrag aktuell	Differenz
2 DHH	3 RH	1 RH
2 Vollgeschosse + D	2 Vollgeschosse + D	-
Wandhöhe 6,58 m	Wandhöhe 6,01 m	0,57 m geringer
Dachneigung 35 °	Dachneigung 32°	3 ° geringer
1 Whg je DHH	1 Whg je RH	
Gesamthöhe 10,20 m	Gesamthöhe 9,57 m	0,63 m geringer
Gebäudelänge 16,00 m	Gebäudelänge 18,04 m	2,04 m
Gebäudetiefe 12,00 m	Gebäudetiefe 11,36 m	0,64 m geringer

Für jedes der drei Reihenhäuser wird eine Garage und ein offener Stellplatz nachgewiesen. Entlang der Privatzuwegung sind nach Norden noch zwei Grundstücke, Flur-Nr. 2959/5 und 2959/6 herausgemessen, die als Stellplatznachweis für die Häuser 1 und 3 dienen sollen. Die Zuordnung zu den Häusern ist dinglich zu sichern, da die Stellplätze auf einem Fremdgrundstück (=nicht auf dem Baugrundstück selbst) nachgewiesen werden.

Bei Haus Nr. 2 (Mittelhaus) wird das Grundstück so vermessen, dass die dazugehörige Garage mit Stauraumstellplatz an der süd-westlichen Grundstücksgrenze dem Baugrundstück zugemessen ist (Siehe hierzu Plan Grundstücksvermessung). Für Haus 2 bedarf es folglich keiner dinglichen Sicherung bezüglich der Stellplätze. Die Fahrradabstellplätze sind für jedes der drei Häuser im Bereich der Hauseingänge (Nordseite) dargestellt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nachdem ein genehmigter Vorbescheid vorliegt, sind die Auflagen des Genehmigungsbescheides mit zu berücksichtigen. Demnach ist auf wasserrechtliche und auf immissionschutzrechtliche Belange zu verweisen. Die zugeordneten KFZ-Stellplätze auf fremdem und noch zu vermessendem Grundstück sind dinglich zu sichern und den einzelnen Häusern zuzuordnen. (Hier: Häuser 1 und 3)

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein. Die Überschreitung der Gebäudelänge um 2,04 m gegenüber des genehmigten Antrages auf Vorbescheides beeinträchtigt das Einfügen des Baukörpers in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB nicht! In allen anderen baurechtlichen Kriterienpunkten werden die Vorgaben der Voranfrage eingehalten oder in den meisten wesentlichen Punkten sogar unterschritten.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Die Stellplätze für die Häuser 1 und 3, die auf Fremdgrundstücken nachgewiesen werden, sind dinglich zu sichern. Der Bau- und Planungsausschuss verweist auf immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Belange.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan, Eingabepan 06/2023 (nur Flößerstr. 4)
- Beschlussbuchauszug Antrag auf Vorbescheid 07/2018 mit Anlagen
- Fahrradabstellplatz Grundrissplan
- Grundstücksteilungsplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Einfamilienhaus in der Dorfstraße 9 wurde am 22.07.2016 vom Landratsamt genehmigt und im Anschluss errichtet. Der Eigentümer beantragt nun die Errichtung einer Terrassenüberdachung/Pergola mit einer seitlichen Glasschiebewand. Die Pergola auf der Südseite soll 2,60 Meter hoch, 4,00 Meter tief und 8,20 Meter (32,80 m²) breit werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: *

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: 18.09.2023

* Der Bauantrag liegt derzeit nur der Gemeinde und noch nicht im Landratsamt vor. Er gilt daher aktuell als noch nicht eingegangen.

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt insgesamt 10 Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachung zur bis zu einer Fläche von 30 m² und 3 Meter Tiefe baurechtlich verfahrensfrei. Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die verfahrensfreie Maße und ist dadurch bauantragspflichtig.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Meringerzell“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die derzeitige Terrassen weist laut Bauantrag eine Tiefe von 3,00 Meter auf und befindet sich damit direkt an der südlichen Baugrenze. Die geplante Terrassenüberdachung mit 4,00 Meter Tiefe überschreitet die südliche Baugrenze somit um ca. 1,00 Meter. Da die Abstandsflächen eingehalten sind und sich im Süden keine Bebauung befindet, ist eine Befreiung von der Baugrenze vertretbar, zumal es sich um ein dem Hauptgebäude untergeordnetes Bauwerk handelt. Alle weiteren Festsetzungen der Einbeziehungssatzung sind, soweit überprüfbar, eingehalten.

Neben den Vorgaben der Einbeziehungssatzung muss sich das Vorhaben auch nach § 34 BauGB einfügen. Der untergeordnete Anbau fügt sich problemlos nach § 34 BauGB ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB und erteilt eine Befreiung von der Einhaltung der südlichen Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Meringerzell“ bezüglich der Errichtung einer Terrassenüberdachung. Das geplante Bauvorhaben fügt sich darüber hinaus nach § 34 BauGB ein.

Abstimmungsergebnis:

13:0

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 Nachbarezustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden.

Folgende Vorhaben wurden seit dem 01.06.2023 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

-/-

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

1. Errichtung eines Glasdaches zwischen bestehendem Wohn- und Nebengebäude, Luitpoldstraße 25
2. Austausch und Neubau von Werbeanlagen an einer bestehenden ARAL-Tankstelle, Ohmstraße 1 *
3. Anbau und Umbau eines bestehenden Reihenmittelhauses zu einer Wohneinheit mit Einliegerwohnung, Wilhelm-Busch-Straße 27

* Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Gewerbegebiet Nördlich der Umgehungsstraße“, das Vorhaben hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein. Ein Genehmigungsverfahren ist allerdings nicht möglich, da es sich bei der Tankstelle um einen Sonderbau handelt.

TOP 14 Antrag eines Bürgers vom 16.03.2023 bezüglich eines Zuschusses im Rahmen des Baumförderprogrammes
Vorlage: 2023/5493

Sachverhalt:

Zuwendung zur Erhaltung ortsprägender Bäume auf privaten Grundstücken gem. Richtlinie des Marktes Mering zur Förderung der Erhaltung der Erhaltung ortsprägender Bäume auf privaten Grundstücken (Baumförderprogramm).

Mit diesem Programm sollen private Eigentümer bei Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt ortsbildprägender Bäume unterstützt werden.

Am 16.03.2023 stellte ein Bürger eine Anfrage bezüglich der Zuwendung zur Erhaltung ortsprägender Bäume auf seinem privaten Grundstück. Der Gegenstand der Förderung ist laut Antrag ein großer, vitaler und langlebiger Baum, eine Blutbuche.

Die genauen Angaben bezüglich des Standortes und der Baumart können Sie den Anlagen (siehe Lageplan), den Fotos bzw. dem Anschreiben des Bürgers entnehmen. Der Antragsteller möchte bei dem oben genannten Baum eine Kroneneinkürzung vornehmen lassen. Hierzu liegt in der Anlage ein Angebot zur dieser Maßnahme vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Im Prüfverfahren wurde das Ingenieurbüro Kunze als Sachverständiger durch den Bauhof beauftragt, um den Baum zu besichtigen. Laut Protokoll der Standortsbesichtigung vom 11.04.2023 sind die Kriterien laut §§1 u 2 der Richtlinie erfüllt. Das Protokoll wurde als Anlage beigefügt.

Nun soll entschieden werden, ob der Baum ortsbildprägend ist und die Kriterien des Baumförderungsprogrammes des Marktes Mering erfüllt sind.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig (brutto): 1.000 €
Jährlich (brutto): €

Einnahmen:

Einmalig (brutto): €
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Fördermittel für die Maßnahme wurden gem. MGR Beschluss vom 29.04.2021 im Haushalt 2023 auf der Haushaltsstelle 5800-7180 veranschlagt. Die Förderhöhe entspricht (vorbehaltlich entsprechender Haushaltsmittel) 50% der anerkannten Maßnahmen und soll im Regelfall 1.000 EUR je Baum nicht überschreiten. Über die Höhe der Förderung entscheidet der Bau- und Planungsausschuss. Die Förderung wird als Zuschuss bis zur Höhe des zuvor bewilligten Betrages gewährt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt den Baum des Antragstellers (Antrag vom 16.03.2023) nach den Kriterien des Richtlinie des Marktes Mering zur Förderung der Erhaltung ortsbildprägender Bäume auf privaten Grundstücken (Baumförderprogramm) als ortsbildprägend einzustufen und die Fördermittel in Höhe von 50 % der tatsächlichen Kosten, aber mit maximal 1.000 Euro zu gewähren.

Abstimmungsergebnis:

10:3

Anlage/n:

- Richtlinien Baumförderprogramm
- Antragsschreiben
- Protokoll der Standortbesichtigung
- Lichtbilder
- Lageplan
- Angebot Baumpflege

TOP 15 Bekanntgaben

TOP 15.1 Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Mayer: Parkplätze des NET-TO-Verbrauchermarktes, Münchener Straße 38

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer verweist auf die Möglichkeit einer Zusammenarbeit/Wechselnutzung von Parkplätzen mit privaten Eigentümern im Ortszentrum. Er berichtet von einer Gesprächsanfrage an die Fa. Netto (Verbrauchermarkt Münchener Straße 38) und teilt mit, dass die Gesprächsanfrage von Netto zuerst ignoriert und später leider komplett abgelehnt wurde.

TOP 16 Anfragen

**TOP 16.1 Anfrage 1 durch MGR Resch: Fahrradstellplätze am Marktplatz
Vorlage: 2023/5514**

Sachverhalt:

MGR Resch erkundigt sich, warum die neuen Fahrradstellplätze entlang der südlichen Buschreihe angebracht wurden und nicht um 90° gedreht vor dem Toilettengebäude. **Erster Bürgermeister Mayer** teilt mit, dass die Drehung im August 2022 beschlossen wurde. **MGR Kuhnert** fragt an, warum dann nicht eine andere Ausführung des Fahrradständers gewählt wurde. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Rückmeldung zu, wann der Fahrradständer beschafft bzw. in Auftrag gegeben wurde.

**TOP 16.2 Anfrage 2 durch MGR Resch: Parksituation in verschiedenen Straßen in Mering
Vorlage: 2023/5515**

Sachverhalt:

MGR Resch berichtet, dass viele Straßen in Mering durch PKW's massiv zugeparkt werden und man sich bezüglich dieser Problematik Gedanken machen sollte. Als Negativbeispiele nennt er die Hermann-Löns-Straße, die Tratteilstraße, die Kanalstraße und Mozartstraße. **MGR'in Strecker** bestätigt, dass die Situation vor allem in der Hermann-Löns-Straße problematisch ist. **MGR'in Singer-Prochazka** merkt an, dass auch die Wendelsteinstraße und die Bouttevillestraße im Bereich des Schlosses stark beparkt werden. **Erster Bürgermeister Mayer** spricht das generelle Problem einer Zweckentfremdung von Garagen an und teilt mit, dass eventuelle Möglichkeiten gegen den Parkdruck geprüft werden sollen.