



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

| | |
|------------------------|--|
| Sitzungstermin: | Montag, 05.02.2024 |
| Sitzungsbeginn: | 19:00 Uhr (Ortstermin) 19:30 Uhr (Sitzung) |
| Sitzungsende: | 20:13 Uhr |
| Ort, Raum: | Sitzungssaal der Mehrzweckhalle |
| Schriftführer: | Sebastian Seyßler |

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A. (Erster Bürgermeister)

Mitglieder

Brunner, Karl-Heinz

Fleig, Michael

Hummel, Stefan

Listl, Tobias

Ludwig, Peter

Lutz, Erich

Resch, Georg

Schiele, Thomas

Singer-Prochazka, Irmgard

Stößlein, Mathias

Anwesend ab 19:30 Uhr

Vertretung für: Herrn Paul Kuhnert

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Seyßler, Sebastian

Anwesend ab 19:30 Uhr

Presse Teilnehmer

Weizenegger, Eva (Friedberger Allgemeine)

Abwesende:**Mitglieder**

| | |
|----------------------|--------------|
| Heigl, Stefan | Entschuldigt |
| Kuhnert, Paul | Entschuldigt |
| Schamberger, Martina | Entschuldigt |

Verwaltungsmitarbeiter

| | |
|---------------------|----------|
| Lichtenstern, Armin | Abwesend |
| Sedlmeir, Richard | Abwesend |

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 04.12.2023
3. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carport, Dr.-Rothermel-Straße 22
Vorlage: 2023/5596
4. Bauantrag mit Ausnahme von einer Veränderungssperre: Nutzungsänderungen in Wohnungen mit Dachausbau, Augsburgs Straße 26
Vorlage: 2021/4698-04
5. Bauantrag mit Ausnahme von einer Veränderungssperre: Austausch einer Werbeanlage, Bgm.-Wohlgelassen-Straße 2
Vorlage: 2023/5637
6. Bauantrag: Errichtung einer Garage, Nähe Tratteilstraße
Vorlage: 2024/5654
7. Bauantrag: Erweiterung des Dachgeschosses, Luidlstraße 9
Vorlage: 2024/5655
8. Bauantrag: Nutzungsänderung einer gewerblichen Fläche (Metzgerei) in Wohnraum (WE 5), Eichendorffstraße 2
Vorlage: 2024/5659
9. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet wurden
Vorlage: 2023/5629
10. Bekanntgaben
- 10.1. Bekanntgabe: Klage eines Bürgers wegen Vollzug des Straßen- und Wegerechts - Urteil des Amtsgerichts Aichach vom 06.12.2023
Vorlage: 2024/5671
- 10.2. Antwort zur Anfrage des MGR Schiele: neue Ampel an der Kreuzung Augsburgs Straße Richtung Kissing
Vorlage: 2023/5618-01
- 10.3. Antwort zur Anfrage durch MGR Lutz: Haltverbot in der Bouttevillestraße
Vorlage: 2023/5619-01
11. Anfragen
- 11.1. Anfrage 1 durch MGR Resch: Parksituation in der Bouttevillestraße
Vorlage: 2024/5686

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Mayer begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, er eröffnet die 39. Sitzung um 19:30 Uhr. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und verliest die Tagesordnung. Alle Mitglieder haben die Einladung mit Tagesordnung und Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

Der Sitzung ist ein **Ortstermin zu TOP 3** in der Dr.-Rothermel-Straße 22 von 19:00 Uhr - 19:30 Uhr vorangegangen.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 04.12.2023

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der 38. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 04.12.2023.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Planungsausschusssitzung vom 04.12.2023 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Sachverhalt:

Ergänzung vom 11.12.2023:

In der Bau- und Planungsausschusssitzung am 04.12.2023 wurde die Entscheidung über den Antrag auf isolierte Befreiung aufgrund **Geschäftsordnungsantrag** von **Ersten Bürgermeister Mayer** auf die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses mit vorangestellten Ortstermin vertagt. Über den Antrag ist nun zu entscheiden.

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte vor seiner Garage einen Carport errichten, damit er sein Auto zum Schutz vor Hagelschäden geschützt abstellen kann. Die genaue Begründung ist dem Antrag zu entnehmen. Die Maße des Carport betragen 4,00 Meter Länge x 6,25 Meter Breite x 2,5 Meter Höhe. Die Länge beträgt keine vollen 5 Meter, da das Auto zum Teil noch unter einem Gebäuderücksprung vor der Garage untergestellt werden kann (siehe beigefügtes Foto). Der Carport wird mit einer Holzbalkenkonstruktion erstellt, das Dach und die Westseite werden verglast. Der Carport ist mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 8-10° geplant. Weitere Details sind dem beigefügten Angebot zu entnehmen.

II. Fiktionsfrist

| | |
|--|---|
| Eingang: | 20.11.2023 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | keine Fiktion, Antrag auf isol. Befreiung |
| Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: | 11.03.2023 |

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Der Antragsteller gibt an, dass das Vorhaben mit dem westlichen Nachbarn besprochen wurde (gemeinsamer Garagenvorplatz). Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage wurden aber vom Antragsteller keine Nachbarunterschriften vorgelegt. Nachbarn, die nicht schriftlich zugestimmt haben, sind im Falle einer Genehmigung mittels Bescheidausfertigung zu beteiligen. Diese Nachbarn haben die Möglichkeit, gegen die Erteilung der isolierten Befreiung zu klagen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bzw. b) BayBO an sich baurechtlich verfahrensfrei, da die Größe von 75 m³-Brutto-Raumvolumen bzw. 50 m² Grundfläche nicht überschritten wird. Die baurechtliche Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer, öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Eine solche Vorschrift stellt z.B. der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Unterfeld - 1. BA“ dar, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Vorhaben befindet. In folgenden Punkten sind Befreiungen vom Bebauungsplan bzw. Abweichungen von anderen Rechtsvorschriften notwendig:

- **überbaubare Grundstücksflächen (§ 6 Abs. 1 + 2):**

Die ersten 2,0 Meter an der Dr.-Rothermel-Straße befinden sich außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 6 Abs. 1 + Abs. 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb den speziellen Garagenbaufenster zulässig. Der Antragsteller führt aus, dass der Carport bis zu einem Abstand von 1,5 Meter zur Straße errichtet wird. Somit befindet sich mit 0,5 Meter ein kleiner Teil des geplanten Carport außerhalb der überbaubaren Flächen. Es wird jedoch angemerkt, dass sich alle Pfosten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Laut Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde bestehen deshalb auch keine verkehrsrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäudeteile wie z.B. Dachüberstände eine Baugrenze zwar in einem geringfügigen Ausmaß überschreiten, jedoch ist ein Dachüberstand von 1,5 Meter nicht mehr geringfügig bzw. kein ortsüblicher Dachüberstand mehr, daher ist eine Befreiung notwendig.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung des Carport erfüllt die Verfahrenstatbestände des Art. 57 BayBO und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der geringfügigen Baugrenzenüberschreitung nicht berührt.

Im Rahmen eines Antrages auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gartenhütte außerhalb der überbaubaren Flächen wurde im Jahr 2015 bereits von dieser Festsetzung im Plangebiet befreit.

- **Dachform- und Farbe (§ 5 Abs. 2)**

Der Bebauungsplan sieht zudem gemäß § 5 Abs. 2 vor, dass Garagen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben müssen. Wie erwähnt ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8°-10° geplant, während das Hauptgebäude ein steilgeneigtes Satteldach (35° Dachneigung) aufweist. Die Erstellung eines Carports mit steilgeneigtem Satteldach wäre nicht praktikabel, mit Einhaltung dieser Vorschrift würde der Carport deutlich höher und die Nachbarn wären hiervon deutlich beeinträchtigt, z.B. durch eine massivere Beschattung. Bei der Ausführung mit einem Pult-Glasdach handelt es sich um eine lichtdurchlässige Konstruktion mit geringer Höhenentwicklung. Auch für den Bauherrn würde eine Ausführung mit steilgeneigtem Dach vermutlich zu deutlich höheren Kosten führen. Eine solche Festsetzung in einem Bebauungsplan ist nicht mehr zeitgemäß, eine Befreiung ist deshalb nachvollziehbar. Auch hier ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB rechtlich möglich, da diese nicht die Grundzüge der Planung berührt und städtebaulich verträglich ist.

Hierzu wurden noch keine Befreiungen erteilt. Bei ähnlich gelagerten Fällen wäre dieser dann künftig zu beachten.

- **Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften - Verkürzung des Stauraumes (§ 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung):**

§ 2 Abs. 1 der GaStV (Garagen- und Stellplatzverordnung) sieht einen Stauraum zwischen Carport und den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,0 Meter vor. Da es sich um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift handelt, ist für etwaige Abweichungen ausschließlich das Landratsamt zuständig. Wie bereits im Sachverhalt erwähnt, beträgt der Abstand zur Straße im Bereich des Dachüberstandes nur 1,5 Meter, die Pfosten halten aber den Abstand von 3,0 Metern zur Straße hin ein. Um zu klären, ob daher überhaupt ein Verstoß gegen die GaStV vorliegt, wurde der Antragsteller an das Landratsamt verwiesen. Laut Landratsamt Aichach-Friedberg muss der Bauherr einen Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen.

Laut Aussage des Bauherrn wurde aber vom Landratsamt bereits mündlich eine Abweichung in Aussicht gestellt, da gute Sichtverhältnisse gegeben sind.

Sofern eine isolierte Befreiung gewährt wird, kann die Verwaltung im Genehmigungsbescheid darauf hinweisen, dass das Vorhaben nur mit Zustimmung des Landratsamtes zur Stauraumverkürzung umgesetzt werden darf.

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 zum Antrag auf isolierte Befreiung und erteilt gemäß § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Unterfeld - I. BA“ bezüglich der geringfügigen Überschreitung der überbaubaren Flächen (§ 6 Abs. 1 + 2) und bezüglich der zum Hauptgebäude abweichenden Dachneigung (§ 5 Abs. 2) zur Errichtung eines Carport unter der Voraussetzung, dass die Seitenelemente durchsichtig sind und sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

Abstimmungsergebnis:

4:7

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Antrag komplett
- Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde vom 21.11.2023

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben zur Nutzungsänderung des ehemaligen Rotkreuzheimes in Wohnungen mit Dachgeschossausbau wurde bereits viermal im Bau- und Planungsausschuss behandelt:

- 06.12.2021: Das Einvernehmen wurde nicht erteilt, da sich das Gebäude nicht einfügt und der Stellplatznachweis nicht erbracht war. Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung wurde nicht erteilt (13:0) - Vorl.-Nr. 2021/4698
- 07.03.2022: erneute Behandlung mit geringfügigen Änderungen (Anbau EFH nun mit Flachdach) - Das Einvernehmen wurde erneut nicht erteilt, da sich das Gebäude nicht einfügt und die Abstandsflächen nicht eingebracht sind (13:0) - Vorl.-Nr. 2021/4698-01
- 07.11.2022: Neueinreichung mit geringfügigen Änderungen (v.a. bzgl. Stellplätze und Abstandsflächen), Das Einvernehmen wurde erneut nicht erteilt, da sich das Gebäude nicht einfügt, eine Abstandsflächenabweichung wurde nicht erteilt. Der Kinderspielplatznachweis wurde nicht erbracht. Es wurde keine Ausnahme von der nun inzwischen gültigen Veränderungssperre im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“ erteilt (12:0) - Vorl.-Nr. 2021/4698-02.
- 16.10.2023: Das Einvernehmen wurde nicht erteilt (13:0), da das Vorhaben bezüglich den Zufahrtsbreiten (Nr. 9.6) die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes nicht eingehalten hätte, die Stellplätze nicht ausreichend nachgewiesen wurden, kein Kinderspielplatz dargestellt wurde und die Abstandsflächen nicht nachgewiesen wurden - Vorl.-Nr. 2021/4698-03

Nun wurden geänderte Pläne über das Landratsamt eingereicht. Der Anbau auf Ostseite ist nun komplett entfallen. Der Dachausbau mit Anhebung des Daches ist nach wie vor in gleicher Höhe geplant.

II. Fiktionsfrist

| | |
|--|------------|
| Eingang: | 13.12.2023 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 12.02.2024 |
| Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: | 11.03.2024 |

III. Nachbarbeteiligung

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben beurteilt sich aktuell noch nach § 34 BauGB. Es befindet sich allerdings auch im Geltungsbereich des sich derzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“. Es besteht dort auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Hiervon beantragte der Planer mit dem Bauantrag eine Ausnahme. Auf die bisherigen Beschlussbuchauszüge wird verwiesen.

- **künftiger Bebauungsplan Nr. 79 „Mering Zentrum“:**

Nach Absprachen mit dem Planungsbüro des Bebauungsplanes und der Bauverwaltung wurden die Mülltonnenboxen und Fahrradabstellplätze innerhalb des Baufensters bzw. mit ausreichend Abstand von der Straße entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes aufgeplant. Zudem wurden die Zufahrtsbreiten auf insgesamt 7,5 Meter reduziert, was den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht.

Das Vorhaben entspricht nun den Vorgaben des Bebauungsplanes.

- **Abstandsflächen:**

Nach dem aktuellen Planstand sieht der Bebauungsplan vor, dass hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung und die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering Anwendung findet (Nr. 11.1)

Zur Umsetzung des Vorhabens muss eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt werden, da der Baukörper nach der Anhebung des Daches 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 überwiegend im Bereich des Hauses Augsburgsberger Straße 24.

Die jeweiligen Überschreitungen sind im digitalen Antrag nicht bemaßt, die Überschreitung der Straßenmitte im Bereich der Freimannstraße (Nord) beträgt auf einer Länge von 16,40 Meter bis max. ca. 2,6 Meter Tiefe. Im Bereich der Augsburgsberger Straße (West) beträgt die Überschreitung auf einer Länge von ca. 5,9 Meter maximal ca. 2,0 Meter Tiefe. Im Süden beträgt die Überschreitung im Bereich des direkt angrenzenden Wohnhauses Augsburgsberger Straße 24 auf einer Breite von ca. 9,3 Meter maximal ca. 5,4 Meter Tiefe.

Da das Vorhaben aber die zulässigen Höhen des Bebauungsplanes in diesem Bereich (Wandhöhe zulässig min. 5,5 Meter bis max. 10,5 Meter - Planung 6,74 Meter, Firsthöhe zulässig max. 14,5 Meter - Planung 11,355 Meter) einhält, ist eine Abweichung aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt, zumal im Zentrum ja nahezu kein Gebäude die Abstandsflächen vollumfänglich einhält.

- **Kinderspielplatz:**

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 6 Wohneinheiten. Es ist nun ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 75,5 m² dargestellt bzw. nachgewiesen. Bei nun 381,75 m² Wohnfläche ergibt sich eine Spielplatzfläche von 22,905 m² (mit Anrechnung Altbestand 16,56 m²), somit greift gemäß § 4 Abs. 1 die Mindestfläche von 60 m².

Der Spielplatznachweis ist damit jetzt erbracht.

- **KFZ-Stellplatznachweis:**

Durch den Wegfall des Einfamilienhauses reduziert sich der KFZ-Stellplatzbedarf von 14 auf nun 11 Stellplätze.

Vom Planer wurde zuerst ein von Seiten der Verwaltung nicht nachvollziehbarer Stellplatznachweis eingereicht. Gemäß Berechnung der Verwaltung wäre auch unter Anerkennung des fiktiven Altbestandes ein Stellplatz zu wenig vorhanden gewesen. Nach Rücksprache wurde am 09.01.2024 ein aktualisierter Stellplatznachweis mit einem zusätzlichen Stellplatz vorgelegt.

5 Stellplätze werden nun tatsächlich auf dem Grundstück hergestellt. 6 Stellplätze können als fiktiver Altbestand anerkannt werden, diese Auffassung hat auch das Landratsamt im Rahmen der früheren Anträge geteilt. Der Stellplatznachweis ist somit vollständig erbracht.

- **Fahrrad-Stellplatznachweis:**

Im Eingabeplan sind insgesamt 6 Fahrradstellplätze dargestellt. Gemäß Stellplatzsatzung sind insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen. Rechnet man auch hier einen fiktiven Altbestand bzw. nur die Mehrung an, so kann der dargestellte Fahrradstellplatznachweis akzeptiert werden.

- **sonstiges:**

Aufgrund des nicht eingehaltenen, brandschutzrechtlichen Mindestabstand zum südlichen Gebäude Münchener Straße 24 wird das Landratsamt auf brandschutzrechtliche Belange hingewiesen.

Würde die Baumaßnahme wie beantragt genehmigt, ist dieses Gebäude nicht mehr direkt zugänglich, das Landratsamt wurde bereits mehrfach auf diesen Umstand hingewiesen. Über die Archivunterlagen konnte nicht geklärt werden, ob ein Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht besteht bzw. über welches Grundstück. Das Landratsamt ist für die Prüfung dieser Thematik zuständig.

- **Erschließung:**

Da sich in diesem Bereich der Freimannstraße keine Wasserleitung befindet, muss der Anschluss über die Augsburgener Straße erfolgen. Ein Entwässerungsplan wurde bereits beim alten Verfahren durch das Marktbauamt geprüft und bestätigt. Die Erschließung ist gesichert, da diese bereits im Rahmen des letzten Antrags geprüft wurde.

- **Zusammenfassung:**

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ist gerechtfertigt, da keine überwiegend öffentlichen Belange entgegenstehen und das Vorhaben den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes entspricht.

Es ist auch eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung vertretbar, da das Vorhaben sich im Rahmen der zulässigen Höhenvorgaben des Bebauungsplanes bewegt. Ein Großteil der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hält bereits im Bestand die Abstandsflächen nach aktuell gültigem Abstandsflächenrecht nicht 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 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht, da derzeit nicht geklärt ist, ob für das „Inselgrundstück“ Augsburgener Straße 24 ein Geh-/Fahrt- und Leitungsrecht über das Grundstück Augsburgener Straße 26 besteht, welches dieses in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt. Es wird diesbezüglich auch auf brand-schutzrelevante Belange verwiesen.

Der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird daher derzeit nicht zugestimmt.

Der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird folglich derzeit ebenfalls nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
- Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen
- Eingabeplan Stand 12/2023
- Grundrissplan / Stellplatzplan aktualisiert 01/2024

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

An der Gebäudefront des Wohn- und Geschäftshauses Bgm.-Wohlgeschaffen-Straße 2 sollen die bestehenden Werbeanlagen abgebaut werden und durch neue, kleinere Werbeanlagen ersetzt werden. Die neue, beleuchtete Werbeanlage (Fassadenband Weiß) hat die Maße 3,8 Meter Breite x 0,5 Meter Höhe x 0,064 Meter Tiefe. Zudem wird ein ebenfalls beleuchteter Ausstecker (weiß, klein) mit den Maßen 0,5 x 0,5 Meter angebracht. Details können der beigefügten Nutzungsbeschreibung entnommen werden.

II. Fiktionsfrist

| | |
|--|------------|
| Eingang: | 27.12.2023 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 26.02.2024 |
| Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: | 11.03.2024 |

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Werbeanlage (Fassadenband) hat eine Ansichtsfläche von 1,9 m². Die maximale, verfahrensfreie Größe von 1 m² ist überschritten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a) BayBO). Da auch die weiteren, verfahrensfreien Tatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe b) bis Buchstabe f) BayBO nicht auf die Werbeanlage bzw. den Bauort zutreffen, handelt es sich hierbei um ein bauantragspflichtiges Vorhaben. Der Ausstecker wäre für sich mit einer Ansichtsfläche von unter 1 m² verfahrensfrei, wird aber als Teil des Gesamtvorhabens bauantragspflichtig.

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

Das Bauvorhaben befindet sich allerdings auch in einem Bereich, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurden (Bebauungsplan Nr. 79 „Mering Zentrum“). Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen von einer Veränderungssperre zulassen, sofern nicht überwiegend öffentliche Belange entgegenstehen.

Der künftige Bebauungsplan (Version öffentliche Auslegung November 2023) trifft hinsichtlich Werbeanlagen folgende Aussagen:

8.1.: Werbeanlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie sich in Art, Form, Lage, Material und Ausdehnung gestalterisch und städtebaulich in das Gebäude und den Gesamtkontext einfügen. Sie haben sich der Architektur sowie dem Straßenbild anzupassen.

Die Werbeanlage fügt sich nach Einschätzung der Verwaltung städtebaulich ein.

8.2.: Werbeanlagen sind nur am Gebäude im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einer Größe von 10% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Eine Berechnung ist nicht beigefügt, auf dem bemaßten Foto der Gebäudefront ist jedoch zu erkennen, dass die Ansichtsfläche deutlich unter 10 % liegt.

8.3.: Die Maximalhöhe einer Werbeanlage darf maximal 1,20 m betragen.

Die Höhe der Werbeanlagen beträgt jeweils 0,5 Meter und hält somit die Höhenvorgabe des künftigen Bebauungsplanes ein.

8.4 Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante sind nicht zulässig.

Laut Beschreibung sind die Werbeanlagen zwar beleuchtet, es handelt sich aber nicht um eine blinkende Werbeanlage bzw. keine laufende Schrift.

Die Werbeanlage entspricht somit den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes, daher kann aus Sicht der Verwaltung eine Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“ gewährt werden, zumal keine überwiegend öffentliche Belange entgegenstehen.

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.

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Mering Zentrum“, da das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Baubeschreibung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Garage auf seinem Grundstück in der Nähe der Tratteilstraße (auf Höhe HsNr. 49). Die Garage ist mit einer Grundfläche von 73,66 m² (Außenmaße 8,86 x 8,99 Meter) geplant. Es ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7° vorgesehen, die Firsthöhe beträgt 4,05 Meter (Dachanfall 2,95 Meter). Die Garage wird an den bestehenden Stadel im nordwestlichen Bereich angebaut.

II. Fiktionsfrist

| | |
|--|------------|
| Eingang: | 02.01.2024 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 01.03.2024 |
| Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: | 11.03.2024 |

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Eines davon ist ebenfalls im Besitz des Bauherrn. Die Nachbarunterschriften der Eigentümer der anderen Nachbargrundstücke wurden nicht eingeholt, die Nachbarunterschriften gelten somit als nicht erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Garage ist nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO baurechtlich verfahrensfrei, da die maximale, verfahrensfreie Grundfläche von 50 m² überschritten ist.

Für das Baugrundstück existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da auf den umliegenden Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden ist, kann das Grundstück nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich beurteilt werden. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Da die Ausfahrt nicht frontal auf die Tratteilstraße, sondern nach Osten hin vor den Stadel parallel zur Straße erfolgt, liegt kein Verstoß gegen den Mindeststauraum von 3 Metern gemäß § 2 Abs. 1 GaStV (Garagen- und Stellplatzverordnung) vor. Die Abstandsflächen werden eingehalten bzw. sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben der BayBO (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) abstandsflächenfrei.

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.

Abstimmungsergebnis:

11:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

10:1

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Abstandsflächenplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bislang sind in dem Gebäude der ehemaligen Metzgerei 4 Wohneinheiten untergebracht. Nun soll der eingeschossige Nebenbau an der südlichen Grundstücksgrenze ebenfalls zu Wohnraum umgenutzt werden (5. Wohneinheit). Die neue Wohneinheit ist mit einer Wohnfläche von 68,28 m² geplant. Änderungen an der Gebäudekubatur werden im Rahmen der Umnutzung nicht vorgenommen.

II. Fiktionsfrist

| | |
|--|------------|
| Eingang: | 10.01.2024 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 09.03.2024 |
| Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: | 11.03.2024 |

III. Nachbarbeteiligung

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

- bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“. Der betroffene Gebäudeteil befindet sich zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes und hat ein Flachdach, der Bebauungsplan schreibt in diesem Bereich Satteldächer vor. Gemäß Abs. 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden möglich, § 3 Abs. 2 Nr. 1 (Baugrenzen) findet keine Anwendung. Somit ist die Wohnnutzung an dieser Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Zudem müssen die Festsetzungen § 5 (gestalterische Vorschriften) und § 6 (Grünordnung) bei bestandsgeschützten Gebäuden nicht eingehalten werden. Das Gebäude kann somit auch als Flachdachbau belassen werden. Im teilräumlichen Geltungsbereich WA 1 sind zudem die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 78 „Alt St. Afra“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Neben der Einhaltung der Festsetzungen muss sich das Vorhaben auch hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB einfügen. Das Vorhaben fügt sich problemlos nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung des Baugrundstückes ein, da sich die Gebäudekubatur nicht ändert und eine Wohnnutzung für die Umgebung typisch ist. Die Anzahl der Wohneinheiten stellen kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB dar.

- beantragte Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung zulässige GRZ I+II):

Die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) I (nur Hauptnutzung) von 0,5 kann gemäß Planer problemlos eingehalten werden (0,29). Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 2 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes). Die GRZ I+II (Haupt- und Nebennutzungen, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, befestigte Flächen) dürfen somit also eine GRZ I+II von max. 0,75 aufweisen.

Das Grundstück ist jedoch bereits im Bestand massiv versiegelt und überschreitet die zulässige GRZ I+II mit einer vom Planer berechneten GRZ I+II von 0,77 geringfügig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigen Maß zugelassen werden. Der Planer beantragt eine Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung von der zulässigen GRZ I+II gerechtfertigt, da diese geringfügig ist, die GRZ I deutlich eingehalten ist und sich durch die Umnutzung die bestehende GRZ I+II nicht erhöht.

- beantragte Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Mering

Gemäß § 3 Abs. 3 der Bebauungsplansatzung findet die gemeindliche Abstandsflächensatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung Anwendung. Das Gebäude hält bereits im Bestand die erforderliche Mindestabstandsfläche von 3,00 Metern nicht ein, die südliche Grundstücksgrenze ist 0,84 Meter entfernt. Somit liegen 2,16 Meter der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück. Im Antrag auf Abweichung führt der Planer aus, dass die bestehenden Fenster im Süden zugemauert werden und die Wand energetisch ertüchtigt wird. Der brandschutzrechtliche Mindestabstand von 5 Metern zur Nachbarbebauung ist vorhanden. Somit liegt keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vor.

- KFZ-Stellplätze:

Für die 4 vorhandenen und die neue Wohneinheit sind insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen (9 Anwohnerstellplätze + 0,9=1 Besucherstellplatz). Der Bauherr weist auf dem Grundstück auch 10 Stellplätze nach. Zwei Stellplätze sind gefangen, dies ist jedoch zulässig, da der 5 Wohneinheiten jeweils zwei Stellplätze benötigen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Die Zufahrten/Zufahrtssituation ändert sich im Rahmen der Umnutzung nicht.

- Fahrradstellplätze:

Es werden insgesamt alle erforderlichen 9 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Fahrradstellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering ist damit erbracht.

- Kinderspielplatz:

Da insgesamt mehr als 3 Wohneinheiten vorhanden sind, ist ein Kinderspielplatz nachzuweisen. Aufgrund der gesamten Wohnfläche von 390,24 m² errechnet sich eine Spielplatzfläche von 23,41 m². Gemäß § 4 Abs. 1 der Kinderspielplatzsatzung greift hier allerdings die Mindestfläche von 60 m², die hergestellt werden muss. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist hierfür eine Fläche von 65,53 m² vorgesehen. Der Kinderspielplatznachweis ist somit ebenfalls 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 das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Befreiung von § 2 Abs. 1 des einfachen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“ i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO bezüglich der geringfügigen Überschreitung der GRZ I+II (0,77) zu, da diese bereits im Bestand überschritten ist. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes Nr. 78 „Alt St. Afra“.

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt zudem eine Abweichung von der Abstandsflächen-satzung des Marktes Mering bezüglich der Nichteinhaltung der südlichen Abstandsfläche um 2,16 Meter.

Abstimmungsergebnis:

8:3

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan
- Anträge auf Abweichung/Befreiungen/Ausnahmen
- Eingabepläne

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden.

Folgende Vorhaben wurden seit dem 01.11.2023 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau von 5 Reihenhäusern mit Stellplätzen (Haus 1), Troppauer Weg 7
2. Neubau von 5 Reihenhäusern mit Stellplätzen (Haus 2), Troppauer Weg 7 a
3. Neubau von 5 Reihenhäusern mit Stellplätzen (Haus 3), Troppauer Weg 7 b
4. Neubau von 5 Reihenhäusern mit Stellplätzen (Haus 4), Troppauer Weg 7 c
5. Neubau von 5 Reihenhäusern mit Stellplätzen (Haus 5), Troppauer Weg 7 d
6. Errichtung einer Lagerhalle mit Büro und Ausstellungsbereich, Bertha-Benz-Straße 11

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

1. Neubau/Anbau Garage an die bestehende KFZ-Werkstatt, Otto-Hahn-Bogen 1
2. Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit mit Doppelgarage an dem bestehenden Zweifamilienhaus, Hölzlstraße 32 a
3. Nutzungsänderung im EG des bestehenden Gebäudes zur Errichtung einer Kindertagesstätte, hier: Verlängerung der Nutzungsfrist bis 31.08.2025, Zettlerstraße 36

TOP 10 Bekanntgaben

TOP 10.1 **Bekanntgabe: Klage eines Bürgers wegen Vollzug des Straßen- und We- gerechts - Urteil des Amtsgerichts Aichach vom 06.12.2023**
Vorlage: 2024/5671

Sachverhalt:

Es wird folgendes Gerichtsurteil bekanntgegeben:

Ein Meringer Bürger hatte den Markt Mering auf Herstellung eines Geh-/Radweges an der Münchner Straße oder hilfsweise auf Rückabwicklung eines Kaufvertrages vom 28.03.1985 verklagt. Das Amtsgericht Aichach hat am 06.12.2023 folgendes Endurteil erlassen:

- Die Klage gegen den Markt Mering wird abgewiesen.
- Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen
- Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Anlage/n:

- Urteil AG Aichach

Sachverhalt:

Zur Anfrage durch **MGR Schiele** bzgl. „ neue Ampel an der Kreuzung Augsburg Straße Richtung Kissing“.

Nachdem es sich bei der Kreuzung Mering Nord um eine Unfallhäufung im Landkreis handelt, wurde die Signalisierung angepasst.

Seitens der örtl. Straßenverkehrsbehörde wird auf die in der Anlage beigefügte Anordnung des Landratsamtes Aichach-Friedberg verwiesen.

Hier wird im Detail dargestellt, welche Anpassungen bzw. Ergänzungen im angesprochenen Bereich zur Unfallvermeidung erforderlich wurden, um die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Anlage/n:

- Anordnung des Landratsamtes

Sachverhalt:

Bzgl. der Anfrage des **MGR Lutz** zum Haltverbot in der Bouttevillestraße, im Zeitraum der zurückliegenden Umleitungsführung, ist festzustellen, dass die personellen Möglichkeiten der kommunalen Verkehrsüberwachung nicht mehr ausreichend waren, um den festgestellten Problemen angemessen begegnen zu können.

Für die Umleitungsstrecke, die für die Neugestaltung der Ortsmitte wieder über die Bouttevillestraße geführt werden wird, ergibt sich aber eine verbesserte Situation, da wir dann auf die Tätigkeit des Zweckverbandes kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern zurückgreifen können, welcher die Aufgabe der Verkehrsüberwachung übernehmen wird.

Hierzu wird auch mit der für die Ausschilderung der Umleitungsstrecke verantwortlichen Bau-firma vorab noch eine Begehung stattfinden um sicher zu stellen, dass ggf. auch kurze Abschnitte von der Beschilderung mit mobilen Haltverboten umfasst werden. Hierbei wird auch eine Ausweitung/Verlängerung der Haltverbotsstrecke geprüft und ggf. veranlasst.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

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

Einnahmen:

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

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

TOP 11 Anfragen

TOP Anfrage 1 durch MGR Resch: Parksituation in der Bouttevillestraße
11.1 Vorlage: 2024/5686

Sachverhalt:

MGR Resch berichtet, dass an einer Engstelle in der Bouttevillestraße auf Höhe der Schloßmühle nahezu dauerhaft Kraftfahrzeuge parken. Er regt ein ständiges Haltverbot in der Bouttevillestraße zwischen den beiden Paarbrücken an. **Erster Bürgermeister Mayer** sichert eine Überprüfung durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu.