



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering

Sitzungstermin: Donnerstag, 28.07.2022
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 23:38 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Richard Sedlmeir

Anwesende:

Vorsitz

Erster Bürgermeister Florian A. Mayer

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang	ab 19:08 Uhr
Bader, Jessica	
Bader-Schlickerrieder, Katharina	
Braatz, Silvia	
Brunner, Karl-Heinz	
Fleig, Michael	
Hummel, Stefan	
Kuhnert, Paul	
Listl, Tobias	
Metz, Michael	ab 18:38 Uhr
Raab, Elena	
Schiele, Thomas	
Singer-Prochazka, Irmgard	
Spengler, Stefan	ab 19:27 Uhr
Stößlein, Mathias	
Widmann, Andreas	ab 18:35 Uhr
von Thienen, Petra	

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin
Mayr, Franz
Neumeir, Armin

Presse Teilnehmer

Gönül Frey - Friedberger Allgemeine
Heike Scherer

Gäste

Gert Guggemos - pdrei Rechtsanwälte	zu TOP N 2
Sebastian Pfahl - pdrei Rechtsanwälte	zu TOP N 2
Peter - Architekturbüro Raum&Bau	zu TOP 4
Martin Werner - Architekturbüro Raum&Bau	zu TOP 4
Markus Griechbaum - Büro OPLA	zu TOP 5 und TOP 6

Abwesende:

Mitglieder

Heigl, Stefan	entschuldigt
Ludwig, Peter	entschuldigt
Lutz, Erich	abwesend
Resch, Georg	entschuldigt
Schamberger, Martina	entschuldigt
Scherer, Martin	entschuldigt
Strecker, Pia	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 30.06.2022
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 des Marktgemeinderates
Vorlage: 2022/5054
4. Neubau eines Hortes an der Grundschule II
Vorlage: 2019/2931-02
5. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
Vorlage: 2021/4025-04
 - 5.1. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 1: Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 29.09.2021
Vorlage: 2021/4025-07
 - 5.2. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 2: Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Naturschutzbehörde vom 22.09.2021
Vorlage: 2021/4025-08
 - 5.3. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 3: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 29.09.2021
Vorlage: 2021/4025-09
 - 5.4. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 4: Bayernwerk Netz GmbH vom 18.08.2021
Vorlage: 2021/4025-10
 - 5.5. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 5: Deutsche Telekom GmbH vom 05.10.2021
Vorlage: 2021/4025-11
 - 5.6. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 6: Deutsche Bahn AG vom 24.09.2021
Vorlage: 2021/4025-12
 - 5.7. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 7: Eisenbahn-Bundesamt vom 01.10.2021
Vorlage: 2021/4025-13
 - 5.8. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 8: BürgerIn 1 vom 23.09.2021
Vorlage: 2021/4025-14

- 5.9. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 9: BürgerIn 2 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-15
- 5.10. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 10: BürgerIn 3 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-16
- 5.11. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 11: BürgerIn 4 vom 29.09.2021 & 14.11.2021
Vorlage: 2021/4025-17
- 5.12. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 12: BürgerIn 5 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-18
- 5.13. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 13: BürgerIn 6 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-19
- 5.14. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 14: BürgerIn 7 vom 24.09.2021
Vorlage: 2021/4025-20
- 5.15. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 15: BürgerIn 8 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-21
- 5.16. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 16: BürgerIn 9 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-22
- 5.17. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 17: BürgerIn 10 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-23
- 5.18. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 18: BürgerIn 11 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-24
- 5.19. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 19: BürgerIn 12 vom 24.09.2021
Vorlage: 2021/4025-25
- 5.20. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 20: BürgerIn 13 vom 20.09.2021
Vorlage: 2021/4025-26

- 5.21. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Abwägung Nr. 21: BürgerIn 14 vom 23.09.2021
Vorlage: 2021/4025-27
6. Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2021/4025-05
7. Gemeindliche Kindertagesstätten; Einführung einer Verpflegungspauschale
Vorlage: 2022/5040
8. Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Marktplatzes: Ergebnis des Plangutachtens
Vorlage: 2021/4406-03
9. Neufassung der Satzung des Jugendparlament Mering
Vorlage: 2022/5038
10. Bekanntgaben
11. Anfragen
 - 11.1. Anfrage 1 von MGRin Braatz zur geplanten Foliensanierung im Freibad
Vorlage: 2022/5069
 - 11.2. Anfrage 2 von MGRin von Thienen zum aktuellen Planungsstand des Alten Klosters
Vorlage: 2022/5070

Protokoll:

Bürgermeister Mayer bittet TOP NÖ 5 vorzuziehen bis Herr Rechtsanwalt Dr. Pfahl eintrifft. Im Gremium besteht dazu Einverständnis.

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 80 "Nordöstlich der Reifersbrunner Straße" - Vergabe N
der Planungsleistungen
Vorlage: 2022/4903-01

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat die Planungsleistungen für den Bebauungsplan Nr. 80 ausgeschrieben. Von vier angeschriebenen Büros haben drei ein Angebot abgegeben.

Das Ergebnis der Ausschreibung lautet wie folgt (Preise sind incl. MWSt.):

Steinbacher Consult	53.818,43 EUR
Arnold Consult	154.171,69 EUR
OPLA	66.736,61 EUR

Die Angebote sind in der beigefügten Übersicht gegenübergestellt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Angebote der beiden günstigsten Bietenden unterscheiden sich in erster Linie dadurch, daß das Büro Steinbacher die Zusatzleistungen zum Bebauungsplan nicht pauschal anbietet, sondern auf Basis einer Stundenabrechnung zu einem Stundensatz von 90,00 EUR zzgl. Steuer. Das Büro Steinbacher rechnet für diese Leistungen mit einem Zeitaufwand von ca. 35 Stunden, was dann einen Betrag von 3.150 EUR ergeben würde. Dieser Betrag ist in die og. Angebotssumme bereits eingerechnet.

Das Büro OPLA bietet diese Leistungen pauschaliert an, d. h. diese sind in der Angebotssumme bereits eingerechnet, der tatsächlich hierfür notwendige Stundenaufwand führt also zu keiner Veränderung des Gesamtpreises.

Für das Büro OPLA würde sprechen, daß dieses bereits langjährig mit dem Markt Mering zusammenarbeitet und auch eine entsprechende Ortskenntnis in Mering hat. Mit dem Büro Steinbacher hat der Markt Mering in der Bauleitplanung noch nie zusammen gearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig: ca. 53.800 bis 66.700 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Die Kosten sind bei der Aufstellung des Haushaltsplanes 2023 bei HHSt. 6100-6551 zu berücksichtigen und anzusetzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Planungsleistungen für den Bebauungsplan Nr. 80 an das Büro Steinbacher Consult zum Angebotspreis von brutto 53.818,43 EUR zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 15:1

Anlage/n:

Angebotsvergleich

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich mit diesem Thema bereits in der Sitzung am 03.03.2022 befaßt. Dabei wurde beschlossen, eine geeignete Rechtsanwaltskanzlei mit der Erarbeitung einer rechtlichen Stellungnahme zu diesem Thema zu beauftragen. Die Verwaltung hat hierzu die Kanzlei Pdrei Recht in Augsburg beauftragt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die rechtliche Stellungnahme ist mittlerweile erstellt worden und liegt als Anlage bei. In der Sitzung werden die Rechtsanwälte Herr Guggemos und Herr Dr. Pfahl anwesend sein und die rechtlichen Ergebnisse präsentieren sowie für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Im Marktgemeinderat besteht der Wunsch nach einem Sachvortrag von RA Guggemos und dem Büro OPLA über die verschiedenen Möglichkeiten an Baulandmodellen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 18:0

Anlage/n:

Rechtliche Stellungnahme der Kanzlei Pdrei

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Ö

Bürgermeister Mayer begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 30.06.2022

Ö

Gegen die Niederschrift der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 werden keine Bedenken geäußert, Sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

**TOP 3 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 des Marktgemeinderates
Vorlage: 2022/5054**

Ö

Der Marktgemeinderat gibt folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 bekannt:

TOP 4

Erweiterung Gewerbepark Mering West: Beauftragung der KFB Reuth als Projektentwickler

Der Marktgemeinderat beauftragt die KFB Reuth mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbeparks Mering West.

TOP 7

Kinderbetreuung - Genehmigung einer zusätzlichen Gruppe der langen Mittagsbetreuung im Hort Clara & Felix

Der Marktgemeinderat beschließt die Einrichtung von einer zusätzlichen Mittagsbetreuungsgruppe im Hort Clara & Felix unter der Trägerschaft der Frère-Roger-Kinderzentrum GmbH.

Sachverhalt:

Am 25.07.2019 fasste der Marktgemeinderat den Beschluss in der Amberieustraße einen 5-gruppigen Hort mit 125 Betreuungsplätzen zu errichten. Die damalige Kostenberechnung vom 11.11.2019 belief sich auf eine Gesamtsumme von 4.840.000,00 €.

In der Sitzung am 24.02.2022 sprach sich der Gemeinderat für die Wiederaufnahme der Maßnahme „Neubau eines Hortes an der Grundschule II“ aus.

Laut Kostenberechnung vom 11.11.2019 mit dem Ausschreibungspaket 1 (beinhaltet: Baumeisterarbeiten, Gerüstarbeiten, Zimmerer- und Holzbauarbeiten, Förderanlage, HLS, Elektroarbeiten und Küchentechnik) waren die Kosten bei 2.005.954,89 €. Anhand des Baupreisindex (IV Qtl.2021) ergaben sich indizierte Kosten für das Ausschreibungspaket 1 in Höhe von 2.454.068,93 €.

Nach dem derzeitigen Ausschreibungsstand des Paketes 1 (entspr. ca. 60 % der gesamten Bausumme) ergibt sich ein Kostenstand von 3.050.643,41 € - (einschl. der Baumeisterarbeiten - Ausschreibung wurde erstmalig aufgehoben aufgrund der überhöhten Preise), was einer Kostenmehrung von derzeit **596.574,48 €** entspricht.

Die weitere Kostensteigerung ist aufgrund der derzeitigen Lage nicht einschätzbar.

Zwischenzeitlich wurden folgende Förderungen beantragt, bzw. genehmigt:

FAG-Förderung:

Am 10.02.2020 beantragte der Markt Mering Zuweisungen nach Art. 10 BayFAG für den Neubau eines 5-gruppigen Kinderhortes, mit 125 Hortplätzen. Für die Maßnahme sind Ausgaben in Höhe von ca. 4.840.000,-- € veranschlagt.

Die zuweisungsfähigen Kosten betragen 3.685.944,-- €. Bei einem Fördersatz von 57 % errechnet sich ein vorläufige Zuweisung von 2.101.000,-- €.

Aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme wurde von der Regierung von Schwaben am 16.05.2022 die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt.

Die Zustimmung gilt für 1 Jahr befristet unter der Voraussetzung, dass innerhalb dieses Jahres mit der Baumaßnahme begonnen wird.

Bundesförderung für Corona-gerechte stationäre raumluftechnische Anlagen:

Der Zuwendungsbescheid liegt mit Schreiben des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit Schreiben vom 26.04.2022 bereits dem Markt Mering vor. Ggf. mögliche Förderung: 171.360,-- €. Der Bewilligungszeitraum endet am 29.04.2023.

Die Verwaltung hat sich bereits mit dem Ing.Büro bezgl. einer Verlängerung dieser Frist bemüht, jedoch mit aller Wahrscheinlichkeit ist dies terminlich nicht umsetzbar (findet keine Anwendung).

Bayerische Förderrichtlinie Holz- BayFHolz:

Aufgrund der gewählten Massivholzbauweise empfiehlt die Planungsgesellschaft Raum und Bau die Antragstellung vor Vergabe der Bauleistungen. Pro Tonne gespeicherter CO₂ erhält der Markt Mering 500,-- € Förderung. Aufgrund des hohen Holzanteils in der Konstruktion wird die Planungsgesellschaft Raum und Bau die Maximalförderung beantragen, Förderung max. 200.000,-- €.

Bundesförderung effiziente Gebäude / BEG-Programm KfW 464 EG-40-NH:

Empfehlung: Der Gemeinderat muss zunächst entscheiden, ob er generell den Weg der Nachhaltigkeit gehen möchte. Wie beschrieben ist dies mit bestimmten Auflagen gemäß QNG-Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ verbunden und bedeutet eine weitere Planungsdisziplin des Nachhaltigkeits-Auditors (die damit verbundenen Kosten für die Umsetzung überwiegen evtl. die Zuschusshöhe / hier ist evtl. noch mit Mehrkosten für den Markt Mering zu rechnen).

Sollte eine BEG-Förderung beantragt werden, gibt es evtl. einen Konflikt mit der zuvor genannten Bayer. Holzbauförderung. Der Sachverhalt konnte aber noch nicht final geklärt werden.

Laut Korrespondenz mit Raum und BAU wurde besprochen, dennoch einen BEG-Antrag zu stellen, sofern der Gemeinderat die Grundsatzentscheidung fällt.

Im Idealfall laufen beide Programme (BayFHolz und BEG) parallel. Sollte das eine das andere ausschließen empfiehlt Raum und Bau den BEG-Antrag zurück zu ziehen.

Die bereits im Rahmen des Projektes gefassten Beschlüsse gelten unverändert.

Nachfolgende Gewerke wurden bereits ausgeschrieben. Diese werden hiermit dem Gemeinderat mitgeteilt:

1. Gerüst (9 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	Custovic Gerüstbau, Augsburg	28.409,17 €

Indizierte Kostenberechnung: 35.724,69 €

2. Baumeisterarbeiten:

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten wurde aufgehoben, da der einzige Bieter mit 1.044.184,16 € (3 % Abschlag) deutlich über der indizierten Kostenberechnung (405.848,15 €) lag.

Für die erneute, zweite öffentliche Ausschreibung wird die Submission am 04.08.2022 stattfinden.

3. Heizung (2 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	Fa. Ulrich Gail GmbH Hinterheimat 5, Dasing	310.622,23 € brutto mit Wartung
		308.337,43 € brutto ohne Wartung

Indizierte Kostenberechnung: 230.986,67 €

4. Sanitär (4 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	HTM Haustechnik UG Garmischer Str. 16/II, Augsburg	131.286,39 € brutto mit Wartung
		129.382,39 € brutto ohne Wartung

Indizierte Kostenberechnung: 110.766,15 €

5. Lüftung (4 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	W. Kalmbach GmbH&Co.KG Glontalstr. 25, Pfaffenhofen	240.833,28 € brutto mit Wartung
		237.120,48 € brutto ohne Wartung

Indizierte Kostenberechnung: 232.386,76 €

6. Küche (4 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	Siller&Laar, Großküchentechnik Meraner Str. 42, Augsburg	54.298,51 € brutto
--	---	--------------------

Indizierte Kostenberechnung: 66.622,25 €

7. Elektro (2 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	Spöttl, Elektroanlagen GmbH Gewerbering 27, Prittriching	411.236,95 € brutto
--	---	---------------------

Indizierte Kostenberechnung: 349.946,18 €

8. Beförderungsanlage (4 Firmen haben ein Angebot abgegeben)

	Kone GmbH Vahrenwalder Str. 317, Hannover	47.968,90 € brutto
--	--	--------------------

Indizierte Kostenberechnung: 62.660,40 €

9. Zimmerer- und Holzbauarbeiten (1 Firma hat ein Angebot abgegeben)

	Holzbau Hillebrand GmbH Messerschmittstr. 19, Gersthofen	1.420.140,03 € brutto
--	--	-----------------------

Indizierte Kostenberechnung: 959.127,71 €

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: € Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

1) Der Marktgemeinderat entscheidet sich für die Fortführung der Maßnahme, trotz nicht vor-
aussehbarer und berechenbarer Preissteigerung. Die Verwaltung wird mit der Vergabe der
Gewerke beauftragt.

2) Der Marktgemeinderat beschließt ferner die Beantragung der Förderung für:

a) BayFHolz

b) BEG - EG40-NH

(Kumulierung mit BayFHolz in Prüfung, evtl. dann BEG-Antrag zurück ziehen, da
Kosten-Nutzungsfaktor zu gering).

Abstimmungsergebnis:

1)	18:0
2 a)	18:0
2 b)	11:7

Anlage/n:

Förderzusammenstellung, Kostenberechnung Statusbericht 05

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat des Marktes Mering hat am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 29.07.2021 gebilligt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.08.2021 bis zum 01.10.2021 statt. Im Zuge der weiteren Planungen ist man vom vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB in eine Regelverfahren gewechselt.

Die aus dem beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgte Beteiligung und Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, wird nun als die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für das nun fortgeführte Regelverfahren angerechnet. Es erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) somit eine weitere Beteiligung und Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurde um Stellungnahme gebeten:

1	Landratsamt Aichach-Friedberg
2	Landratsamt Aichach-Friedberg - Gesundheitsamt
3	Kreisbrandrat / Brandschutzdienststelle
4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
5	Staatliches Bauamt
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund für Naturschutz
8	Kreisgruppe für Vogelschutz
9	Handwerkskammer Schwaben
10	Kreishandwerkschaft Augsburg
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
12	Deutsche Telekom
13	bayernets GmbH
14	Amprion GmbH
15	Energie Südbayern GmbH
16	Vodafone Kabel Deutschlang
17	Deutsche Bahn AG
18	Eisenbahn-Bundesamt
19	Herr Küppersbusch - im Hause
20	Marktbauamt
21	Wasserwerk
22	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
23	Gemeinde Merchin

Von diesen 23 Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 7 Anregungen oder Bedenken vorgebracht, nämlich:

1	Landratsamt Aichach-Friedberg (2 Fachstellen)
4	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
6	Bayernwerk Netz GmbH
12	Deutsche Telekom
17	Deutsche Bahn AG
18	Eisenbahn-Bundesamt

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 29.09.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 17.08.2021 beteiligten Sie uns zur Aufstellung des oben benannten Bebauungsplanes des Marktes Mering.
Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, staatliches Abfallrecht, Wasserrecht, Untere Naturschutzbehörde, Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisjugendamt, Verkehrswesen, Kommunale Abfallwirtschaft, und den Kreisbaumeister beteiligt. Soweit Stellungnahmen abgegeben wurden erhalten Sie diese anbei mit der Bitte um Beachtung. Eine Stellungnahme der Bauordnung erfolgte auf Grund personeller Engpässe nicht.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:

Bemaßung der Baugrenze:

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit in späteren Genehmigungsverfahren wird dringend empfohlen, die Baugrenzen vollständig zu vermaßen.

Hinweis an die Verwaltung:

Auf die Vorgaben des BayVGH aus den Urteilen vom 28.04.2017 (Az.: 15 N 15.967) und 04.08.2017 (Az.: 15 N 15.1713) zur Ausfertigung der Satzung wird hingewiesen (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung).
Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Empfehlung des Landratsamtes, die Baugrenzen vollständig zu vermaßen, wird gefolgt und redaktionell in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt.
Der Markt Mering bedankt sich für den Hinweis zur Ausfertigung und wird diesen entsprechend berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes redaktionell um die Bemaßung der Baugrenzen zu ergänzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0
(abwesend: MGR Hummel)

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 22.09.2021:

Einwendungen

Die Satzung legt keinen Zeitraum für Bauarbeiten oder Rodungen, die im Bebauungsgebiet stattfinden, fest. Dies könnte mit den Vorschriften aus § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) sowie § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) kollidieren.

Rechtsgrundlagen

- Art. 141 BV
- § 39 BNatSchG
- § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
- § 44 BNatSchG
- § 1, 1a, 2, 3 BauGB
- Art. 11 a BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung

Um besonders geschützte Tierarten, wie u.a. Vögel, nicht zu stören (§ 44 BNatSchG), sollten Bauarbeiten oder Rodungen im Bereich des Bebauungsgebietes außerhalb der Brutzeit bzw. im Winter stattfinden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Um die Pflege und Förderung der Pflanzungen durch den Grundstückseigentümer zu konkretisieren, wird empfohlen folgende DIN Normen in der Satzung unter § 7 Grünordnung Abs. 3 Nr. 4 aufzunehmen: DIN 18916 (Fertigstellungspflege) & DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)

Dachbegrünung

Bei der Eingrünung von Flachdächern sollte auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl mit gebietseigenem (bzw. autochthonem) Saatgut geachtet werden. Die gebietseigene Herkunft und die bereits vorhandene Artenliste sollte auch für die anzupflanzenden Gehölze in den "Textlichen Festsetzungen" festgelegt werden. (§ 40 Abs. 1 Nr. 4) Durch Strukturelemente können die Dachflächen zusätzlich aufgewertet werden. Äste und Wurzelstöcke können z. B. als Sitzwarten für Vögel dienen. Elemente wie Baumstämme mit Bohrlöchern können von Wildbienen als Nistplatz genutzt werden oder für die verschiedensten Insekten einen Überwinterungsort darstellen. Auch Sand linsen mit einer Fläche zwischen 2-6 m² werden von Wildbienen gerne genutzt.

Insektenschutz

Beleuchtung Art. 11 a BayNatSchG

Grundsätzlich sollten als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (S 3000 Kelvin) verwendet werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform sollte eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) gewählt werden. Insbesondere sollte der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß beschränkt werden. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung sollte ebenfalls

verzichtet werden.

Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Mit der Vorbildfunktion der Kommune können wirksame Impulse insbesondere auf öffentlichen Grünflächen initiiert werden. Der natürliche und reizvolle Blühaspekt bietet für Kinder und Erwachsene Möglichkeiten die Vielfalt der heimischen Kräuter und Insekten zu entdecken. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, die hohen Potenziale von Grünflächen auszuschöpfen. Bspw. sind folgende Pflegemaßnahmen leicht integrierbar:

- mehrjährige krautreiche und grasarme Saatgutmischungen ausbringen
- Grünflächen mittels Balkenmäher mähen
- abschnittsweise Mähen

mind. 10 % Altgrasstreifen über den Winter belassen

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Zeitraum für Bauarbeiten oder Rodungen

Der Markt Mering bedankt sich für die Stellungnahme und folgt der Anregung und nimmt eine Festsetzung zur Rodungen mit auf. Eine Rodung von vorhandenen Gehölzstrukturen ist zum Schutz von Tierarten ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erlaubt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann eine Rodung auch außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden. Eine Einschränkung der Baumaßnahmen auf die Wintermonate wird nicht festgesetzt, da bei Temperaturen unter 5 Grad mit Einschränkungen bei bestimmten Baumaterialien zu rechnen ist. Sollten Gehölzstrukturen für eine Baumaßnahme eine Behinderung darstellen, ist die Beseitigung der Gehölze durch die Rodungsfestsetzung nur in den Wintermonaten zulässig.

Pflege und Förderung der Pflanzungen durch den Grundstückseigentümer

Die Pflege und Förderung der Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen obliegt dem Grundstückseigentümer. Gemäß der Satzung sind die Grünordnungsmaßnahmen aus § 7 der textlichen Festsetzungen, spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen und vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Sollte es zu Pflanzausfällen kommen, sind diese zu ersetzen. Die Art und Weise der Pflegemaßnahmen wird dabei den Grundstückseigentümern überlassen. Eine Festsetzung der DIN 18916 (Fertigstellungspflege) & DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) ist daher nicht vorgesehen. Zur Information der Grundstückseigentümer, wird ein Hinweis auf die DIN-Normen in die Begründung mit aufgenommen, sodass bei Bedarf die jeweilige DIN erworben werden kann.

Dachbegrünung & Baumpflanzungen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und weist nur noch vereinzelt Baulücken auf. Die Grundstücke sind daher bereits gärtnerisch angelegt. Der vorhandene Baumbestand kann gemäß der Satzung den zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden. Sollte aufgrund von einem Neubau und dadurch verbundenen Rodung der bestehenden Gehölze, Neupflanzungen notwendig werden, gibt es in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen eine gewisse Auswahl an Laubbäumen und Obstbäumen. Die textliche Festsetzung zur Baumpflanzung wird allerdings dahingehend konkretisiert, dass *heimische* Laubbäume bzw. alternativ *regionaltypische* Obstbäume verwendet werden müssen. Die zusätzlichen Strukturelemente für Gründächer (Äste, Wurzelstöcke Baumstämme mit Bohrlöchern, Sandlinsen) werden als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.

Insektenschutz

Art. 11a Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen BayNatSchG ist von jedem Bürger zu beachten und einzuhalten. Zudem sieht die Novelle zur Gesetzesänderung des Bundesnaturschutzgesetzes vor, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an baulichen Anlagen und Grundstücken, technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Die Gesetzesänderung tritt aller Voraussicht nach im März 2022 in Kraft. Aufgrund dessen und der Tatsache, dass es sich um einen weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwen-

dig und vorgesehen.

Umweltbildung durch öffentliche insektenfreundliche Grünflächen

Der Markt Mering bedankt sich für die Hinweise zu insektenfreundlichen Grünflächen sowie deren Pflegemaßnahmen. Da der Umgriff des Bebauungsplanes keine öffentlichen Grünflächen umfasst, obliegt die Herstellung der Freiflächen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Bebauungsplanunterlagen dahingehend anzupassen, dass wie in der fachlichen Würdigung und Abwägung beschrieben, eine Festsetzung zur Rodung aufgenommen und die Festsetzung der Baumpflanzung konkretisiert wird. Die Begründung wird um Hinweise zu *Fertigstellungspflege und Entwicklungs- und Unterhaltungspflege* für private Grundstücksflächen ergänzt. Die Ausführungen zu öffentlichen insektenfreundlichen Grünflächen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 17:0
(abwesend: MGR Hummel)

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 29.09.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt.

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,6 ha. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet ist bereits bebaut. Durch den Bebauungsplan soll eine moderate Nachverdichtung im Wohnungsbau ermöglicht werden.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 Löschwasserversorgung

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Insbesondere zur Herstellung von Tiefgaragen oder tieferen Kellergeschossen ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-

greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Das Baugebiet sollte im Trennsystem entwässert werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Informationsstand eine Entwässerung im Mischsystem / qualifizierten Mischsystem / Trennsystem vorgesehen.

2.2.2 Häusliches Abwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen.

Die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastung (RÜ 1 Bahnhofstraße) ist unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

Die Kläranlage (der Stadt Augsburg) kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Wir empfehlen, zu dieser Frage auch die Stadt Augsburg zu beteiligen.

2.2.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend in den Mischwasserkanal abzuleiten oder es zu versickern (vorrangig). Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.“

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Der Markt Mering bedankt sich für die Beurteilung der Wasserversorgung. Der Kreisbrandrat wurde beteiligt und hat zur Löschwasserversorgung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Nachdem der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist und ausschließlich die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus sichert, wird die Erkundung des Grundwassers den jeweiligen Grundstückseigentümern und dem nachfolgendem (Bau-) Genehmigungsverfahren überlassen. Ein entsprechender Hinweis zu den Themen Grund-, Drän- und Quellwasser, hoher Grundwasserstand, die Erkundung des Baugrundes und einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen mit aufgenommen.

Abwasserbeseitigung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein weitestgehend bereits bebautes Gebiet, welches bereits vollständig durch öffentliche Verkehrswege erschlossen ist. Die entsprechende Infrastruktur ist somit im Bestand vorhanden und wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geändert. Ihren Informationen zu zufolge wird das Gebiet im „Mischsystem / qualifizierten Mischsystem / Trennsystem“ entwässert. Der Markt Mering teilt mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes kein qualifiziertes Mischsystem und auch kein Trennsystem vorhanden ist. Die Abwasserbeseitigung wird über einen Mischwasserkanal entwässert. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die vorhandenen Baurechte über den Bestand hinaus durch den Bebauungsplan gesichert werden, wird es voraussichtlich zu

keiner starken Zunahme des häuslichen Schmutzwassers kommen. Die Stadt Augsburg wird hierzu während der erneuten Beteiligung um Stellungnahme gebeten.

Die Niederschlagswasserversickerung wurde vom Markt Mering in der Bauleitplanung dahingehend berücksichtigt, dass diese zunächst auf dem eigenen Grundstück sicher zu stellen ist. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit dies nicht möglich sein, sind in einem zweiten Schritt Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese Maßnahmen dürfen mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen werden. Die Bewertung der Bodenbeschaffenheit durch ein entsprechendes Gutachten sowie die Lage und Ausführung der Versickerungsanlagen erfolgt durch den Grundstückseigentümer und ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Eine Festsetzung der privaten Versickerungsflächen wird aufgrund des weitestgehend bebauten Gebietes nicht aufgenommen. Eine weitere Maßnahme zur Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung ist die Begrünung der Flachdächer, welche wie Sie aus der in der Beteiligung ausgelegten Satzung bereits aufgenommen war. Zudem sind bereits jetzt private Hof-, Lager und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen größer als 15 m² sind naturnah zu gestalten. Das Konzept der Satzung sieht vor, vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern / zurückzuhalten und durch einen **Notüberlauf** an den Mischwasserkanal abzusichern. Hinweise zum Niederschlagswasser sind bereits in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen mit aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die textlichen Hinweise nachrichtlich um weitere Punkte aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu ergänzen. Aufgenommen werden Hinweise zur Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser, Grundwasser, Erkundung des Baugrundes, Rückstausicherung und Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser.

Abstimmungsergebnis: 17:0
(abwesend: MGR Hummel)

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 18.08.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 05.10.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Gegen eine angemessene Nachverdichtung oder Aufstockung - wie im Begründungsteil erläutert - haben wir jedoch keinerlei Einwände.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: [...]

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: [...]

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Markt Mering bedankt sich für die Stellungnahme und weist darauf hin, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Eine Verlegung neuer bzw. bestehender Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen ist von Seiten des Markt Mering derzeit nicht geplant. Etwaige Verlegungen auf privaten Grundstücken obliegen den Grundstückseigentümern und sind während der Ausführungsplanung zu beachten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Es erfolgt keine

Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 17:0
(abwesend: MGR Hummel)

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 24.09.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (TUL), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt direkt durch die o.g. Organisationseinheit. Ansprechpartner: [...].

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.+++++++

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Planbereich ca. 34 m und im östlichen Planbereich ca. 200 m nordöstlich der Bahnstrecke und wird von bereits bebauten Grundstücken mit privaten Gartenflächen, Grün- und landwirtschaftlichen Flächen sowie der Hartwaldstraße voneinander getrennt. Zukünftige Aus- und Umbau- sowie Instandhaltungsmaßnahmen sind daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht beeinträch-

tigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachdem der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist und ausschließlich die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus sichert, wird die Ausführung des passiven Schallschutzes dem nachfolgendem (Bau-) Genehmigungsverfahren überlassen. Darüber hinaus ist § 34 BauGB für den Vollzug anzuwenden. Dafür ist in der Planzeichnung das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ bereits mit aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 17:0
(abwesend: MGR Hummel)

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 01.10.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 09.09.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Bahnstrecke 5503 München Hbf - Augsburg Hbf verläuft zwischen ca. 35m und 200m süd-westlich zum Plangebiet. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn folgende Sachverhalte geklärt bzw. in die Planunterlagen aufgenommen werden:

- Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.
Ob sichergestellt ist, dass sowohl die laut Bebauungsplan zulässigen solarthermischen Anlagen als auch die Photovoltaikanlagen den Eisenbahnverkehr nicht beeinträchtigen oder behindern, ist den Unterlagen nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Daher wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung dazu einzuholen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Bahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im direkten Umgriff des Bebauungsplanes derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenz-zentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns. Bitte übersenden dem Eisenbahn-Bundesamt die Stellungnahme der DB AG.

Für Ihre Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nachdem der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist und ausschließlich die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus sichert, wird die Ausführung des passiven Schallschutzes sowie die Verwendung von Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nut-

zung dem nachfolgendem (Bau-) Genehmigungsverfahren überlassen. Darüber hinaus ist § 34 BauGB für den Vollzug anzuwenden.

- Für die Thematik des passiven Schallschutzes ist bereits in der Planzeichnung das Planzeichen „*Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)*“ mit aufgenommen.
- Die Verwendung von Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung obliegt den einzelnen Bauträgern/Grundstückseigentümern. Eine blendfreie Installation dieser Anlagen ist in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Ausrichtung, Beschichtung) kann eine Blendwirkung vermindert und ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

Die Betreiber der Anlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien) wurden am Verfahren beteiligt und haben dazu Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde in den Abwägungsprozess mit einbezogen.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Die Begründung wird redaktionell um einen Hinweis zur blendfreien Installation von thermischen und photovoltaischen Anlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 18:0

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 23.09.2021:

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“

Sehr geehrter Herr [...],

als betroffene Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch gegen diesen ein.

Speziell vom Westen her gesehen handelt es sich bei dem ausgewiesenen Gebiet um eine einheitliche Wohnbebauung im Bungalow-Stil, meist mit Flachdach versehen. Erst östlich der Hartwaldstraße 23 ändert sich die Bebauung und der Hausstil, wohl auch bedingt durch den Geländeanstieg des Südhangs.

Genau in Anbetracht dieser Situation möchten wir Sie bitten, den von Gemeinderatsmitglied [...] gemachten Vorschlag nochmals aufzugreifen, bei der Festlegung der Gebäudehöhe zwischen flacherem Gebiet und höherliegendem Gebiet zu unterscheiden. U.E. wäre die Grenze hierfür zwischen Hartwaldstraße 23 und 25 und oben östlich von dem Rohbau. Als Bezugsgröße, speziell für das Bauvorhaben Hartwaldstraße 21, die Höhe vom Gebäude der Hartwaldstraße 27 zu verwenden, erscheint uns hier aus o.g. Gründen nicht angebracht. Diese Siedlung des ausgewiesenen Bebauungsplans, speziell westlich der von uns vorgeschlagenen Markierung, möchten wir mit ihren gewachsenen Strukturen als äußerst homogen bezeichnen, wie wahrscheinlich alle dort befindlichen Anwohner ebenfalls. Wir würden uns wünschen, daß diese so erhalten bleibt.

Herr [...], es muß doch möglich sein, dem Bauwerber der Hartwaldstraße 21 eine vernünftige Höhe anzubieten, die zwischen der Höhe Hartwaldstraße 19 und der Höhe Hartwaldstraße 23 liegt und sich somit in die vorhandene Bebauung einfügt?

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Markt Mering bedankt sich für die vorgebrachten Anregungen. Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße Definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreuzweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem

eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden. Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt. Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt.

Zudem ist bei geneigten Dächer die festsetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen!

Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden.

Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg.

Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen. Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt.

Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnisturm wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn Bürgermeister [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebaulichen Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebaulichen Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhanden Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreuzweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsver-

lauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße Definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja, siehe Begründung**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehen zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2**Anlage/n:**

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen!

Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden.

Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg.

Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen. Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn Bürgermeister [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Anlage:



Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem ver-

setzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beein-

trächtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des

Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:Inhalt der Stellungnahme vom 29.09.2021 & 14.11.2021:

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der oben bezeichneten Angelegenheit haben mich [...], als Eigentümer des vorgenannten Grundstückes mit der anwaltlichen Vertretung beauftragt. Eine Vollmacht ist in Ablichtung beigefügt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" erhebe ich für [...] folgende Einwendungen:

1. Der Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen nicht vor. §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschränkt den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht nur räumlich, sondern auch inhaltlich. Begünstigt werden nur Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Dabei kommt es nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, dass sie mit diesen „Innenentwicklung“ i.S.d. Vorschrift betreibt. Nach dem Entwurf der Begründung soll "die bauliche Dichte und die Art der Bebauung dem Gebietscharakter im Wesentlichen erhalten bleiben" (Seite 3). Damit findet keine Innen-„Entwicklung“ statt, das vorhandene Baurecht wird vielmehr statisch "eingefangen". Daher kann das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommen.
2. Die angestrebte Festsetzung einer GRZ von 0,4 setzt sich nicht mit der Frage auseinander, inwieweit dadurch in das nach § 34 Abs. 1 BauGB vermittelte Bestandbaurecht auf dem Grundstück Lindengreppenstraße 29, Fl.-Nr. 1688/52, eingegriffen wird. Die durch die östlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet vermittelte Bebaubarkeit hinsichtlich des absoluten Maßes der baulichen Nutzung dürfte deutlich über einer zulässigen (Gesamt-) Grundfläche liegen, die - umgerechnet - einer GRZ von 0,4 entspricht.
3. Der in § 2 Abs. 2 festgesetzte untere Bezugspunkt für die Wandhöhe bzw. Gesamthöhe ist zu unbestimmt. Die Zuordnung einer Hausnummer hat zudem keine planungsrechtliche Relevanz.
4. Da für die WA 2.1 und 2.2 keine Wandhöhe festgesetzt wird, ist unklar, ob - insbesondere im Zusammenwirken mit der Festsetzung zum unteren Bezugspunkt - überhaupt noch „vernünftige“ Wandhöhen zulässig bleiben.
5. Eine planerische Konzeption ist im Übrigen bei den Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen nicht zu erkennen: Auf den Grundstücken im WA 1 soll eine Bebauung bis 9,5 Meter Gesamthöhe möglich sein, warum nicht im WA 2.1? Für das WA 2.2 gelten wiederum völlig andere Vorgaben. Bei den auf der anderen Seite an der Lindengreppenstraße liegenden Häusern (mit geraden Hausnummern) gilt eine Höhe von 12,00 Metern, gemessen von der modellierten/aufgeschütteten Gebäudekante (Bezugspunkt ist hier also nicht die wesentlich viel tiefer liegende Lindengreppenstraße) hangabwärts. Im Bestand des Bebauungsplanes Nr. 76 existieren Bebauungen seit über 10 Jahren mit einer Höhe von weit mehr als 9,5 m über dem Straßenniveau der Hartwaldstraße. An der Lindengrepp, Kreuzweg 2, wurde ein teilweise 2-geschoßiges Haus um ein zusätzliches Geschoß auf teilweise 3-geschoßig erhöht. Auch hier ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan bestehendes Baurecht genommen wird.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) für das Grundstück Lindengreppenstraße 29, Fl.-Nr. 1688/52, lässt eine Bebauung nur auf etwas mehr als 50% der Grundstücksfläche zu. Bei allen anderen Grundstücken im Plangebiet wird eine Bebauung bis auf wenige Meter an, die Grundstücksgrenze zugelassen. Das ver-

gleichsweise enge Baufenster schränkt damit eine Bebauung des Grundstückes, das ohnehin wegen seines spitz zulaufenden Zuschnittes nur unter erschwerten Bedingungen bebaubar ist, unnötig weiter ein.

7. Hinzu tritt die Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude in § 4 der textlichen Festsetzungen. Dadurch wird die unter 5.) dargelegte Problematik verschärft, da eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern und damit bis zu vier Wohneinheiten abstandsflächenrechtlich kaum möglich ist und bei Bebauung mit nur einem Baukörper nur zwei verhältnismäßig große Wohnungen entstehen können. Das Grundstück Lindengreppenstraße 29 kann gemessen an seiner Größe damit mit deutlich weniger Wohneinheiten bebaut werden als die übrigen Grundstücke. Eine städtebauliche Rechtfertigung ist dafür nicht erkennbar zumal auf diese Weise Nachverdichtung verhindert und nicht gefördert wird. Bei der Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude in § 4 der textlichen Festsetzungen ist zudem unklar, ob sich diese auf die Doppelhaushälfte oder das Doppelhaus beziehen soll. Wir bitten um Berücksichtigung der Einwendungen im weiteren Verfahren.

Anregungen (14.11.2021)

Sehr geehrter Herr [...],
wir danken Ihnen und Herrn [...] nochmals für das angenehme Gespräch zu den von uns vorgebrachten Änderungswünsche am Bebauungsplan nördlich der Hartwaldstraße. Ganz toll fanden mein Sohn [...] und ich, dass Sie sich des Themas angenommen und sofort Lösungsansätze mit uns diskutiert haben.

Da nun die Überarbeitung des Bebauungsplanes ansteht, möchten wir Ihnen unsere in einer Stunde vorgebrachten Anregungen nochmals in wenigen Worten aktualisiert zusammenfassen.

Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt aus unserer Sicht die außerordentliche Größe und die Lage des Grundstückes an der Lindengreppenstraße und der Hartwaldstraße nicht ausreichend. Wir meinen sogar, dass der Bebauungsplanentwurf eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück verhindert. Ihren Gedanken zur Lösung folgend, schlagen wir deshalb zwei Änderungen am Bebauungsplan vor:

- Erweiterung des Baufensters auf das gesamte Grundstück - abzüglich der Baugrenzen - analog zu den anderen Grundstücken
- Die Höhe der baulichen Anlagen sollte, von der Lindengreppenstraße aus betrachtet, zwei Vollgeschoße mit einem Sattel- bzw. Pultdach zur Nutzung der Sonnenenergie erlauben. Wie beim Teilgebiet WA 1 sollte die Wandhöhe 6,80m und die Gesamthöhe 9,50m, mit dem Bezugspunkt Lindengreppenstraße, betragen. Diese Regelung könnte einheitlich für das Teilgebiet WA 2.1 auch für WA 2.2, also für die Bebauung an der Lindengreppenstraße mit den ungeraden Hausnummern inklusiv dem Kreuzweg generell geregelt werden. Diese Lösung würde auch den möglichen Bauumfang für die Grundstücke nördlich der Lindengreppenstraße an den Bauumfang südlich der Lindengreppenstraße anpassen und so für Fairness und Gleichbehandlung sorgen. Im südlichen Teil der Lindengreppenstraße legt der Bebauungsplan Nr. 63 eine Gesamthöhe von 12 Meter, bezogen auf die OK Fertigfußboden, fest.

Aber auch eine isolierte Lösung für unser Grundstück an der Lindengreppenstraße 29 wäre wohl eine gute Lösung, die sich durch die besondere Lage des Grundstückes rechtfertigt. Mit diesen vorgeschlagenen Änderungen sehen wir, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 76 beschrieben, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB eine verträgliche Nachverdichtung durch einen Ersatzbau oder Aufstockung unter Einhaltung des Gebietscharakters im Wesentlichen als erfüllt.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis für unsere Belange und vertrauen auf Ihr fachliches Können sowie Verhandlungsgeschick bei der Überarbeitung des Bebauungsplans.

Übrigens haben wir inzwischen mit Mitgliedern aller Fraktionen des Gemeinderates Gespräche geführt. Auch diese zeigten großes Verständnis für unsere Änderungswünsche zum Entwurf des Bebauungsplans.

Lindengreppel nach Beb.Plan 63
 Hausnummern gerade
 Beispiel Hausnr. Nr. 18
 Mögliche Bauhöhen B-Plan 63
 $6,5 + 3,2 + 2,3 = 12 \text{ m}$ Gesamt

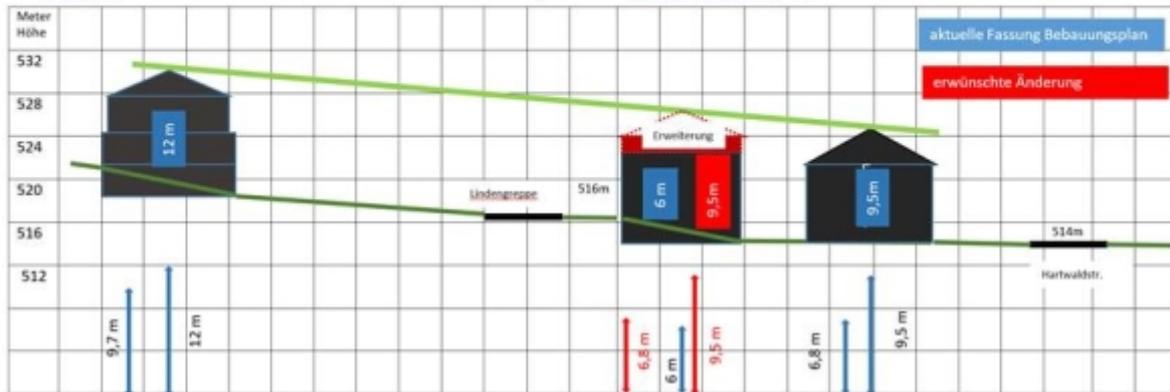
Lindengreppenstraße
 Hausnummern ungerade
 Beispiel Hausnr. Nr. 29
 Bauhöhen B-Plan 76 WA 2.1
 Höhe Gesamt 6 m

Hartwaldstraße
 alle Hausnummern ungerade
 alle Grundstücke WA 1
 Bauhöhen B-Plan 76 WA 1
 Höhen: $6,8 + 2,7 = 9,5 \text{ m}$ Gesamt

Nach Beb.Plan gemessen ab Gelände

gemessen ab Lindengreppenstraße

gemessen ab Hartwaldstraße



Mit freundlichen Grüßen

Rechtlich/fachliche Würdigung:

1. Im Städtebau sieht die Innenentwicklung vor, einerseits den notwendigen Flächenbedarf durch Nutzungen von innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen zu decken, sodass eine weitere Ausweisung von Flächen im Außenbereich nicht notwendig wird. Andererseits soll auch eine Stärkung der Attraktivität vorhandener Siedlungsbereiche angestrebt werden. Bei dem Flächenrecycling sind hierbei aber nicht nur unbebaute Grundstücke im Innenbereich gemeint, sondern auch Grundstücksflächen, welche nicht entsprechend ihrer städtebaulichen Potenziale genutzt werden. Aufgrund der Vielzahl an Anregungen zum Bebauungsplanentwurf wurde im weiteren Planungsverlauf der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Der Markt Mering beabsichtigt nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur zu sichern. Einerseits soll aufgrund der Südhanglage hierbei insbesondere die Höhenentwicklung gemäß dem Bestand geordnet werden, andererseits die klar ablesbare Dachlandschaft erhalten und gesichert werden. Der Markt Mering teilt grundsätzlich nicht die Ansicht des Anregers, dass das Verfahren nicht im 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Aus Gründen der Rechtssicherheit, insbesondere nach dem Paradigmenwechsel von der Zielsetzung der Nachverdichtung zur Sicherung der Quartiersprägung, wird in ein Regelverfahren gewechselt. Für das Bauleitplanverfahren bedeutet dies, dass von dem beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB in ein Regelverfahren gewechselt wird. Die aus dem beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgte Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, wird hierbei als die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 für das nun fortgeführte Regelverfahren angerechnet. Es erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren eine weitere Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

2. Durch die Voruntersuchung wurde ermittelt, dass das Grundstück Lindengreppenstraße 29, Fl.-Nr. 1688/52 im Bestand eine GRZ I (Hauptgebäude) von 0,14 aufweist. Die GRZ II (mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen) wurde mittels des Luftbildes aus dem BayernAtlas (Stand 2020) ermittelt und ergibt einen Wert von ca. 0,27. Das direkt nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück weist eine GRZ I von 0,3 und eine GRZ II von ca. 0,78 auf. Da es sich hier um einen Bestand handelt, bei welchem nicht sicher festgestellt werden kann, welche baulichen Anlagen mit der notwendigen Genehmigung errichtet wurden, kann dies nicht der alleinige Maßstab für sämtliche angrenzenden zukünftigen Bebauung sein. Bei den in der Stellungnahme angesprochenen Grundstücken, handelt es sich zudem um eine Hausgruppe, welche grundsätzlich ein verdichtetes Wohnen darstellt. Diese Hausgruppe steht allerdings im Vergleich mit der näheren Umgebung isoliert da. In der näheren Umgebung ist das prägende Element das Einzel- und Doppelhaus, welche eine stufenweise abnehmende verdichtete Wohnform darstellt. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht vor, die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus zu

sichern um den Gebietscharakter zu erhalten. Für eine gewisse Flexibilität orientiert man sich bei der festgesetzten GRZ an den Orientierungswerten der BauNVO. Der Markt Mering weist darauf hin, dass unter Wahrung der Bestandssituation, die Festsetzung von einer GRZ von 0,4, sich für den Anreger keine Einschränkungen gegenüber dem § 34 BauGB ergeben.

3. Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

In der Planzeichnung sind nun aus der Vermessung für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem zugeordneten Punkt aus ist für die Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln. Das westliche Eckgrundstück (Fl.Nr. 1688/52) stellt einen Sonderfall dar, da dieses Grundstück an zwei Straßen angrenzt. Daher ist man in der überarbeiteten Planung dazu übergegangen, zwei Höhenpunkte zu definieren. Einer von der Lindengreppenstraße und einer von der Hartwaldstraße. Dem Grundstückseigentümer bleibt dabei selbst überlassen, welcher der beiden Punkte zur Ermittlung der max. Höhen herangezogen wird. Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen.



4. Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt. Siehe hierzu auch die Grafik aus Nr. 3. Die maximalen Höhen sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.

Bei Flachdächern ist keine Wandhöhe notwendig, da die Wandhöhe der Gesamthöhe entspricht. Für das westliche Eckgrundstück wurden aufgrund der zwei Bezugspunkte auch Wandhöhen mit festgesetzt. Zusätzlich wird durch die festgesetzte Gesamthöhe sowie der Dachneigung die Wandhöhe bestimmt.

5. Wie bereits vorausgehend beschrieben wurde im Zuge der weiteren Planung und der eingegangenen Anregungen eine Vermessung der Bestandbebauung veranlasst. Der überarbeitete Bebauungsplan sichert nun die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende

und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen. Unter anderem dafür wurde das Gebiet in unterschiedliche WA's gegliedert (siehe vorausgehende Grafik aus Nr. 3.)

Zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gesamthöhe hat man sich nun am Bestand orientiert. Zudem wurde bei den geeigneten Dachformen auch die Firstrichtung festgesetzt, sodass die niedrigeren Gebäudeseiten (Traufe) zu den Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist.

Der Markt Mering verfolgt mit dem Bebauungsplan in der jetzigen Fassung eine klare planerische Konzeption, die darin besteht in dem Gesamtquartier die unterschiedlichen Prägungen zu erfassen und zu sichern, dabei jedoch gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei Neu- und Umbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

6. Um die Flexibilität der Bebauung auf dem Grundstück zu erhöhen, wird das Baufenster sehr großzügig bis zum Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie erweitert, dies ist unter anderem Begründet, da das Grundstück eine besondere Lage angesitzg der beidseitig angrenzenden Erschließungsstraßen und damit keinen direkt angrenzenden Ober- oder Unteranlieger hat.

7. Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen im Bestand wurde im Zuge der Bestandsaufnahme ermitteln und zeigt eine klare Prägung des Plangebietes auf. Bis zu 83 % der Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus der Hausgruppe) besitzen im Bestand lediglich eine Wohneinheit. 9 % (zwei Doppelhaushälften) haben lediglich zwei Wohneinheiten. Zudem gibt es einen Leerstand und eine Baulücke. Die Festsetzung soll es ermöglichen, für jedes Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus der Hausgruppe) zwei Wohnungen bereitstellen zu können. Die Festsetzung wird hierzu rechtsredaktionell angepasst, sodass es zu keinen Missverständnissen bei den unterschiedlichen Gebäudetypologien kommt.

Um den städtebaulichen Charakter (überwiegend Einfamilienhäuser) zu sichern, wird je Einzelhaus die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei festgesetzt. Dadurch wird unter anderem auch ein Mehrgenerationenhaus ermöglicht aber gleichzeitig eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden. Gleichzeitig wird dadurch der zusätzliche motorisierte Individualverkehr gesteuert.

Fachliche Würdigung und Abwägung zur Anregung vom 14.11.2021

Der Markt Mering bedankt sich für die Zusammenfassung des Gespräches. Aufgrund aller vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet. Ziel ist es nunmehr die bestehende und über die Jahre hinweg gewachsene Struktur des Plangebietes zu wahren. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sichert daher nun die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur. Die veranlasste Bestandvermessung der Gebäude wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, als Grundlage für die Höhenfestsetzungen herangezogen.

Zudem wurde für eine größere Flexibilität das Baufenster auf dem Grundstück analog zu den anderen Grundstücken angepasst und die Baugrenze bis auf 3 m zur Grundstücksgrenze erweitert.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhanden Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angren-

zenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen. Eine Nutzung der Sonnenenergie ist sowohl bei geneigten Dächern als auch bei Flachdächern gleichermaßen möglich. Flachdächer bieten dahingehend den Vorteil, dass bei einer Kombination aus Dachflächenbegrünung und Solarnutzung, es aufgrund der reduzierten Umgebungstemperatur, zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades der Solarzellen kommt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert. Zudem wird die Bezugshöhendefinition rechtsklarer definiert und die Baufenster hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf bis zu 3 m erweitert. Die Festsetzung zu den zulässigen Wohnungen in Gebäuden wird überarbeitet, sodass diese rechtsklar definiert ist.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden.

Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

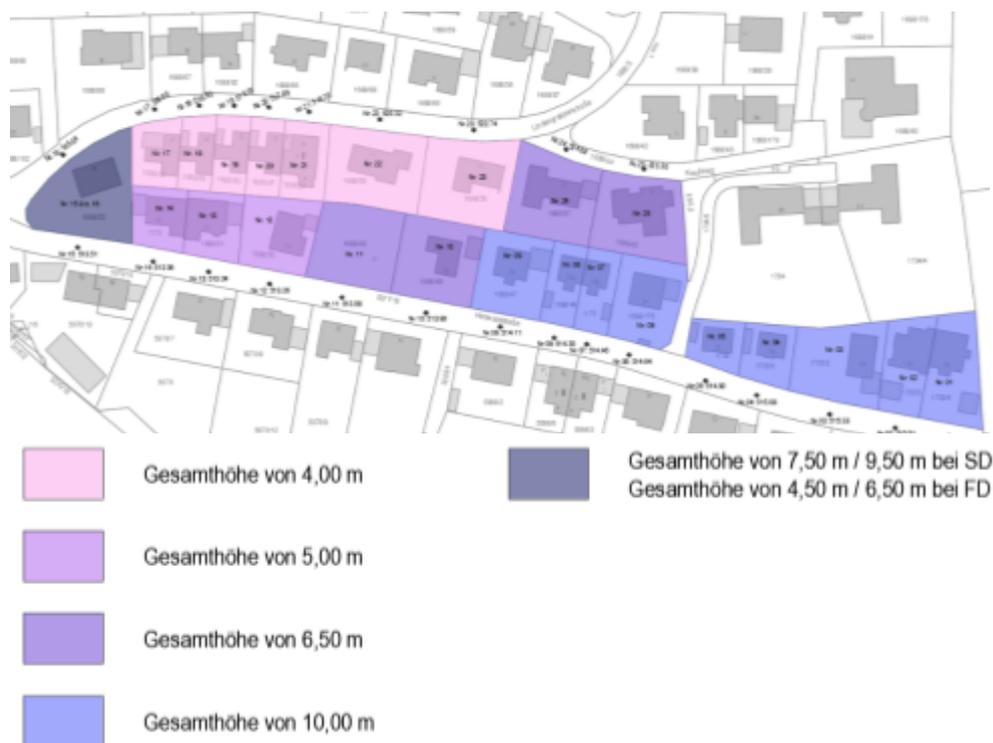
Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt

in m ü. NHN zu messen.



Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage,

ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO. Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGh, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaidstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaidstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaidstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaidstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt.

Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan. Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen. Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Anlagen:



Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260

Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 24.09.2021:

Einspruch Bebauungsplan Nr. 76

Sehr geehrter Herr [...],

sobald der derzeit ausliegende Bebauungsplan Nr. 76 "nördlich der Hartwaldstraße" Rechtskraft hat, gilt er auch für unsere Adresse. Meine Frau und ich wünschen uns eine konsequenter Lösung. Wir möchten daher folgenden Vorschlag zur Diskussion stellen:

Ausgangspunkt der nun schon länger andauernden Diskussionen ist der Bauantrag für das Grundstück Hartwaldstr. 21. Die inzwischen sehr hohen Preise für Grund und Boden führen zu einer immer stärkeren baulichen Verdichtung - die Neubauten werden höher, breiter, tiefer.

Der jetzt diskutierte Bebauungsplan betrifft einen Ortsteil von Mering, dem man noch (!) einen sehr einheitlichen Charakter zusprechen kann. Vorherrschender Baustil ist der einstöckige Bungalow - oft mit Flachdach. Diese Einheitlichkeit halten wir für erhaltenswert und plädieren daher für eine Begrenzung der Bauhöhe im neuen Bebauungsplan. Maßstab für die Bauhöhe sollten die bereits bestehenden Bungalows sein. Wir würden den Bebauungsplan daher auch etwas differenzierter schneiden. Im westlichen Teil des Bebauungsplans sollten nur mehr Gebäude erfasst werden, die dem einheitlichen Baustil entsprechen. Siehe angefügte Skizze.

Ohne eine Begrenzung auf den derzeit vorherrschenden Baustil, werden die kommenden Neubauvorhaben den vorgegebenen Spielraum sehr wahrscheinlich maximal ausnutzen. Hinter dem ausliegenden Bebauungsplan steht also eine Richtungsentscheidung. Unseres Wissens sprechen sich die meisten betroffenen Anwohner klar für eine Bauhöhenbegrenzung aus. Wir bitten die zuständigen Gremien, dies zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Anlagen:**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Der Markt Mering bedankt sich für die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine

Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung mit berücksichtigt. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lin-

dengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaidstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaidstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaidstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaidstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaidstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg.

Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen. Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängniskasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt.

Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan. Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist

nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebaulichen Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich diese entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja, siehe Begründung**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2**Anlage/n:**

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit widersprechen wir der geplanten Bauhöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Das Gebiet der Lindengreppenstraße rechterhand bergauf besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Ebenso besteht der westliche Teil der Hartwaldstraße aus Bungalows mit Flachdach.

Wir als Anwohner der Lindengreppenstraße sind am schlimmsten betroffen, da diese eine enorme Steigung aufweist, die im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt, hier kann unmöglich ein Haus mit dieser Höhe errichtet werden. Wir wären "eingesperrt"!

Gerade wir als junge Familie mit Kindern war diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Wir konnten bereits vor Ort mit Herrn Bürgermeister [...] die Situation besprechen und laden den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Anlagen:



Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Markt Mering bedankt sich für die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt

das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wert-

minderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt.

Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan. Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn Bürgermeister [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist

nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebaulichen Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhanden Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreuzweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich diese entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGH, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn Bürgermeister [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreuzweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreuzweg ein in

den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGh, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:Inhalt der Stellungnahme vom 24.09.2021:

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrter [...], Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit übersenden wir Ihnen unseren Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021.

Hauptgrund des Einspruchs ist die im Bebauungsplan verankerte zulässige Wand- und Gesamthöhe im gesamten Bereich Hartwaldstraße Nord (gekennzeichnet als Wohngebiet **WA1** in der Planzeichnung des Bebauungsplans)

- max. zulässige Wand höhe 6,80 m, - max. zulässige Gesamthöhe 9,50 m

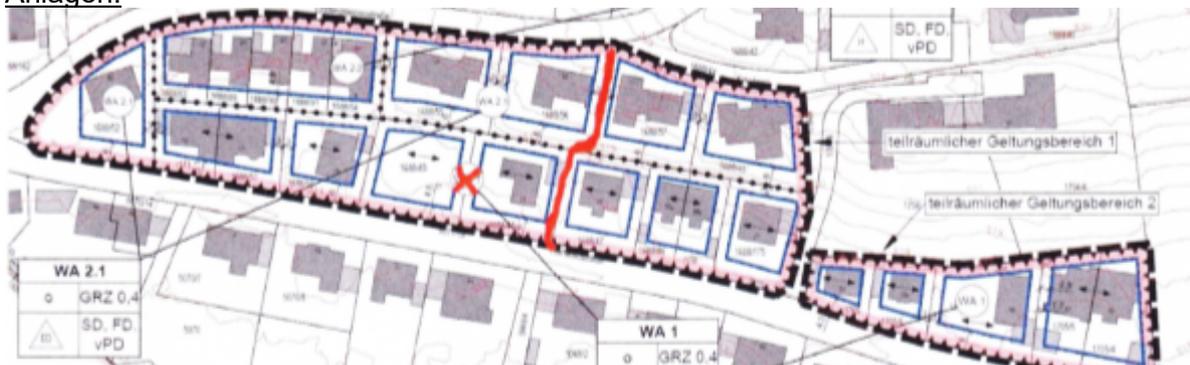
Wir als betroffene Anwohner der Lindengreppenstraße / Hartwaidstraße wollen uns für den Erhalt der bisherigen Bebauung ausdrücklich aussprechen und diesen auch zukünftig durch diesen Bebauungsplan gewährleistet wissen.

Die bisherige "Gruppierung WA1", (das betrifft die komplette Hartwaidstraße Nord) ist aufgrund der Richtung Osten stark ansteigenden Hanglage aus unserer Sicht wenig zielführend. Als Bezugsobjekt wurde das Gebäude Hartwaidstraße 27 gewählt. Sollte dieses Gebäude als Referenzobjekt für die gesamte Hartwaidstraße Nord dienen, wären insbesondere die Gebäude in der Hartwaidstraße West / Lindengreppenstraße West durch mögliche zukünftige Gebäudehöhen sehr stark beeinträchtigt.

Eine aus unserer Sicht diskutable Variante bzgl. des Erhalts der vorhandenen Bebauung dieser Wohngegend wäre eine Neueinteilung der "teilräumlichen Geltungsbereiche". Die bereits bestehende Bebauung in der Hartwaidstraße Nord mit meist einstöckigen Bungalows vorwiegend mit Flachdach endet an der Hausnummer Hartwaidstraße 23. Ab Hartwaldstraße 25 Richtung Osten befinden sich bereits Gebäude mit höheren Wand- und Gesamthöhen. Somit könnte ggf. die Geltungsbereichsgrenze zwischen beiden Gebäuden erfolgen.

Zur besseren Übersichtlichkeit siehe hierzu nachfolgend: Planzeichnung mit handschriftlich eingezeichneter, möglicher Geltungsbereichsgrenze (rote Linie).

In der Hoffnung auf einen guten Kompromiss in dieser Angelegenheit verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Anlagen:**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Der Markt Mering bedankt sich für die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Die Hanglage wurde in der Planung berücksichtigt, daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße Definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

In einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme wurde auch die Gebäudetypologie analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhanden Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreutweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifische

schen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 15:3

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 20.09.2021:

Stellungnahme und Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet, mit welcher wir nicht einverstanden sind.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt, dies erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis Inseleinmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses Gebiet der Lindengreppenstraße angrenzend an die Hartwaldstraße besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach, dies ergibt ein einheitliches Bild, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da außerdem die Hartwaldstraße von Westen Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke berücksichtigt werden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 (grenzt an die Hartwaldstraße, sowie Lindengreppenstraße) liegt das Niveau leicht ansteigend, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück Hausnummer 17 soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegende Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade Hausnummer 23, 25 und 27 der Lindengreppenstraße haben ein vorgelegtes Gebäude der Hartwaldstraße, welches direkt an den Garten grenzt. Würde hier ein Gebäude solcher Höhe gebaut werden, wäre kaum Sonneneinstrahlung möglich. Eine Art Gefängnis-kasten wäre das Resultat.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist diese Art Wohngegend für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Preise bekannt. Einige Familien haben durch hohe Kredite ein Eigenheim erworben, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben und Bebauungsplan.

Uns liegt im Argen, dass wir als alteingesessene Einwohner der Hartwald-, sowie Lindengreppenstraße durch den Kauf des Grundstücks von [...] solch massiven Einschränkungen unsererseits stattgeben müssen.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn [...] besprochen, laden wir den Bauausschuß der Gemeinde Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geneigten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreuzweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geneigten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Abstandes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage,

ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO. Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGh, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundenе Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom 23.09.2021:

Stellungnahme! Einspruch Bebauungsplan Nr. 76 "nördlich der Hartwaldstraße" in der Fassung vom 29.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren, [...],

hiermit senden wir Ihnen unseren Einspruch hinsichtlich der Gebäudehöhe im oben genannten Gebiet. Mit dieser neuen Fassung des Bebauungsplans sind wir nicht einverstanden.

Als Bezugspunkt wird die Hartwaldstraße 27 genannt. Dieser erscheint uns für die Hartwaldstraße West bis zur Insel und Einmündung Lindengreppenstraße, sowie für die Lindengreppenstraße aus unserer Sicht völlig ungeeignet.

Dieses untere Gebiet der Lindengreppenstraße, angrenzend an die Hartwaldstraße, besteht ausschließlich aus Bungalows mit Flachdach. Die letzten Jahrzehnte und auch heute noch ergibt dies ein attraktives und einheitliches Wohngebiet, das sämtliche Anwohner erhalten wollen! Da die Hartwaldstraße vom Westen her Richtung Ortsausgang ca. 1 Meter Steigung vorweist, muss dies ebenfalls in der Bauhöhe der einzelnen Grundstücke Berücksichtigung finden. Das größere Übel betrifft allerdings die Anwohner der Lindengreppenstraße, da diese eine enorme Steigung aufweist. Bei Hausnummer 29 liegt das Niveau etwas über der Hartwaldstraße, hingegen liegt Hausnummer 17 am Berg. Genau vor diesem Grundstück soll das neue Objekt entstehen und der Bebauungsplan auf alle anderen danebenliegenden Grundstücke angewandt werden, ohne die erwähnte Steigung zu berücksichtigen.

Gerade die Häuser der Lindengreppenstraße 23, 25 und 27 haben ein direkt angrenzendes Gebäude. Würde hier ein Gebäude gebaut werden, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, wäre eine Sonneneinstrahlung für alle Nachbarn der Lindengreppenstraße 23, 25 und 27 unmöglich bzw. stark eingeschränkt. Starke Beschattung über den gesamten Tagesablauf sind die Folge, was für unsere Nachbarn eine Zumutung im Vergleich zur bisherigen Wohnverhältnisse darstellt. Auch aus Sicht der darüber liegenden Häuser in Richtung Norden, d.h. Lindengreppenstraße und Leonhardstraße ergibt sich durch diese hohe Bauweise ein völlig verändertes Bild des Wohngebiets, das sich nicht in die bisherige Architektur der Flachdach-Bungalows einfügt.

Gerade bei vielen jungen Familien mit Kindern ist der helle Garten für die Kaufentscheidung maßgeblich gewesen. Sicherlich ist Ihnen die aktuelle Immobilienlage und deren Verkaufspreise bekannt. Einige Familien haben sich durch enorme Kredite ein Eigenheim geleistet, das durch den bevorstehenden Bebauungsplan nicht nur einen massiven Wertverlust der Immobilien, sondern viel schlimmer, auch noch einen enormen Verlust der Wohn-, und Lebensqualität mit sich bringt. Daher widersprechen wir hiermit ausdrücklich dem Bauvorhaben inklusive Bebauungsplan.

Wie im persönlichen Gespräch vor Ort mit Herrn Florian Mayer besprochen, laden wir den Bauausschuss des Gemeinderates Mering gerne zu einer persönlichen Besichtigung der oben erwähnten Situation ein. Somit können Sie sich gerne Ihr eigenes Bild machen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für den ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 wurden die vorhandenen Bauantragsunterlagen herangezogen. Die vorgebrachten Anregungen der Behörden sowie der Bürger und Bürgerinnen wurden im weiteren Planungsprozess einbezogen. Aufgrund dessen wurde unter anderem eine Vermessung der Bestandsgebäude durchgeführt. Diese dient als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Nunmehr sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Die Hartwaldstraße 27 ist nun nicht mehr der alleinige Bezugspunkt, vielmehr wird das Plangebiet anhand der vorherrschenden und prägenden städtebauliche Struktur unterteilt und festgesetzt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung des Gebiets, basieren auf die zulässigen maximalen Gesamthöhen. Diese sind jeweils von dem Grundstück zugeordnetem Höhenpunkt

in m ü. NHN zu messen.



Legende:

	Gesamthöhe von 4,00 m		Gesamthöhe von 7,50 m / 9,50 m bei SD Gesamthöhe von 4,50 m / 6,50 m bei FD
	Gesamthöhe von 5,00 m		
	Gesamthöhe von 6,50 m		
	Gesamthöhe von 10,00 m		

Die Gebäudetypologie wurde in einer vorausgegangenen Bestandsaufnahme analysiert. Flachdächer sowie Satteldächer sind hierbei die zwei prägenden Dachelemente im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet das mittig der Hartwaldstraße stehende Gebäude mit einem versetzten Pultdach, welches aber optisch wie das Satteldach zu den geeigneten Dächern zählt.

Aufgrund den vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger und Bürgerinnen, hat man sich bei der Überarbeitung dazu entschlossen die aus der städtebaulichen Voruntersuchung hervorgehende Dachlandschaft im Quartier zu erhalten und festzusetzen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die westlichen Grundstücke der Hartwaldstraße ab der Hausnummer 23 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke der Lindengreppenstraße nur mit Flachdachgebäuden bebaut werden dürfen. Auf den in der Hartwaldstraße restlichen östlichen Grundstücken sind dagegen wie bereits im Bestand vorhandenen Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig während bei den Grundstücken entlang des Kreuzweg's Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Städtebaulich eigenständig zu betrachten ist das Eckgrundstück im Westen, welches an die Lindengreppen- als auch Hartwaldstraße angrenzt. Aufgrund der eigenständigen Lage des Grundstückes im Plangebiet (keine nördlich bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstücke) werden hier auch Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei jedem Bauvorhaben die örtliche sowie landesspezifischen Bauvorschriften einzuhalten sind. So ist auch die vom Markt Mering erlassene Abstandflächensatzung zu berücksichtigen. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz und Sozialabstand der benachbarten Gebäude sichergestellt. Zudem ist bei geeigneten Dächern die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten. Im Plangebiet sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten, was bedeutet, dass die höhere Giebelseite weder zur Straßenseite noch zu den südlichen Grundstücken ausgerichtet werden können.

Die Hanglage wurde in der Planung durchaus mit einbezogen. Daher wurde für den Bezugspunkt der Wand- und Gesamthöhe die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße gewählt. Diese ist fest fixiert und spiegelt auch den Geländeanstieg wieder. Im weiteren Planungsverlauf wurde eine Vermessung des Gebäudebestandes vorgenommen. In der Planzeichnung sind nun für jedes Grundstück Höhenpunkte auf der jeweiligen Erschließungsstraße definiert und dem Grundstück mittels einer Nummer zugeordnet. Jeweils von diesem Punkt aus ist für

alle Grundstücke die zulässige Wand- und Gesamthöhe zu ermitteln.

Während die Grundstückseigentümer entlang der Lindengreppenstraße und Kreutweg ein in den Hang vollständig eingegrabenes Untergeschoss haben, welches in Richtung Süden geöffnet ist, sind bei den Grundstückseigentümern entlang der Hartwaldstraße kaum in den Hang eingegrabene Geschosse vorhanden. Teilweise sind hier eingegrabene Untergeschosse / Kellergeschosse vorhanden.

Wie bereits vorab erwähnt, war die Steigung des Geländes durch den Höhenbezugspunkt (Oberkante Erschließungsstraße) berücksichtigt und so für alle Grundstückseigentümern gleich. Dem überarbeiteten Entwurf liegen nun die Vermessungsdaten des Bestandes zu Grunde. Die Aufnahmepunkte von der jeweiligen Erschließungsstraße sind in m ü. NHN angegeben und folgen der Oberkante der Erschließungsstraßen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind alle Randbedingungen der Satzung zu berücksichtigen. Neben der Baugrenze aus dem Bebauungsplan sind auch die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung und darüber hinaus die Vorgaben der BayBO Art. 6 einzuhalten. Diese schränken den jeweiligen Bauherrn in der Bebaubarkeit ein, da die Abstandflächen in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Bei zunehmender Gebäudehöhe vergrößern sich dieser entsprechend. Eine Verkürzung der Abstandflächen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

Die genaue Hanglage wurde auch anhand eines 3D Modells nochmals genauer untersucht und es lässt sich folgendes feststellen. Das gesamte Plangebiet weist einen Geländeanstieg von Norden nach Süden auf. Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 beginnt das Gelände differenzierter zu steigen, wobei der extremere Geländeanstieg ab den zwei östlichen Grundstücken beginnt.

Zudem lässt sich das Plangebiet in drei Teilbereiche bezogen auf die Zwischenräume der nördlichen und südlichen Bebauung einteilen, siehe hierzu nachfolgendes Bild. Wie im Bild dargestellt bildet die westliche Wohnbebauung im Plangebiet den engsten Zwischenraum der nördlichen und südlichen Gebäude (rot dargestellt). Ab der Hartwaldstraße 21 und Lindengreppenstraße 17 (gelb dargestellt) weitet sich dieser Zwischenraum auf. Eine Beeinträchtigung der nördlichen Grundstücke ist nicht mehr mit der Situation wie bei den Grundstücken entlang des roten Bereiches zu vergleichen.



Eine Verschattungssimulation hat zudem gezeigt, dass es im Bestand in den Wintermonaten (Mittagszeit) vor allem bei den Gebäuden Lindengreppenstraße 25 und 27 und zu teilen auch bei Nr. 19 zu Verschattungen im Untergeschoß kommen kann. Aufgrund des baulichen Ab-

standes zwischen den Gebäuden Hartwaldstraße 17 und 19, sowie der niedrigeren Garage, ist das Gebäude Lindengreppenstraße 20 und 21 bisher weitestgehend nicht betroffen.

Auf Basis dieser zusätzlichen Analyse und den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und Bürgerinnen wurden Anpassungen an den Gebäudehöhen vorgenommen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sichert nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus. Dafür wurden die Bestandsgebäude vermessen. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraumes für energetische Sanierungsarbeiten, die Höhenfestsetzungen getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überarbeitung wird nunmehr die vorhandenen Baurechte sowie die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur über den Bestand hinaus im Quartier gesichert.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes sind darüber hinaus alle Bundes- und Landesgesetze entsprechend zu berücksichtigen. So auch wie bereits vorab erläutert die Abstandsflächensatzung des Marktes Mering und darüber hinaus der BayBO.

Der Markt Mering weist zudem darauf hin, dass Wertminderungen als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks, für sich genommen keinen Maßstab für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bildet. Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der Einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BayVGh, Urt. v. 16.05.2013, 2 N 12.260 Rn. 44 juris; BVerwG, Beschl. v. 13.11.1997, 4 B 195/97 Rn. 6 zum Wertverlust durch Erteilung einer Baugenehmigung).

Der Markt Mering bedankt sich für das stattgefundene Gespräch und der Einladung des Bauausschusses. Der Marktgemeinderat hat sich im Zuge der weiteren Planungen bei einem Ortstermin einen Eindruck verschafft.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf gemäß der fachlichen Würdigung und Abwägung dahingehend zu ändern, dass das Plangebiet die vorherrschende und prägende städtebauliche Struktur, insbesondere die Höhenentwicklung und Dachform, über den Bestand hinaus sichert.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat am 29.07.2021 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die entsprechende öffentliche Auslegung fand dann in der Zeit vom 10.08.2021 bis 01.10.2021 statt. Im Rahmen der Auslegung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die unter den vorangegangenen TOPs behandelt und abgewogen wurden.

Im Zuge der weiteren Planungen ist man vom vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB in ein Regelverfahren gewechselt. Die aus dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgte Beteiligung und Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, wird nun als die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für das nun fortgeführte Regelverfahren angerechnet. Es erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) somit eine weitere Beteiligung und Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nach dem Wechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in ein Regelverfahren erfolgt nun nach der Billigung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Hartwaldstraße“ in der Fassung vom 28.07.2022 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16:2

Anlage/n:

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 28.07.2022

Sachverhalt:

Die Verpflegungsgebühren in den Kindertageseinrichtungen des Marktes Mering sind seit dem Jahr 2017 nicht mehr angepasst worden. Die aktuell von den Eltern bezahlten Beträge (2,30 € für ein Krippen-Essen und 2,60 € für ein Kindergarten-Essen) decken nicht einmal mehr die Preise der Lieferanten. Als Beispiel verlangt der Caterer Mödl für ein Krippen-Essen 3,30 € und für ein Kindergarten-Essen 3,70 €. Die Abrechnung der Verpflegungsgebühren erfolgt aktuell tagesgenau, was einen großen Verwaltungsaufwand mit sich bringt.

Um die durch den Markt Mering zu tragenden Kosten zu reduzieren und die Abläufe in der Verwaltung zu vereinfachen, soll ab dem Betreuungsjahr 2022/2023 eine Verpflegungspauschale eingeführt werden. Mit der Kalkulation der Pauschale wurde die Kommunalberatung Gantner aus Gründwald beauftragt. Für die Berechnung wurden die Daten der Monate Januar bis Mai 2022 herangezogen, da die Daten der Jahre 2020 und 2021 aufgrund diverser Corona-Maßnahmen nicht aussagekräftig sind. Unter Berücksichtigung der Essenspreise, der Personalkosten und durchschnittlich 21 Öffnungstagen im Monat hat die Kommunalberatung Gantner folgende Pauschalpreise kalkuliert:

Monatsgebühr Krippe: 94,42 €
Monatsgebühr Kindergarten: 97,08 €

Diese Gebühren sind monatlich von den Eltern zu tragen. Alternativ könnte die Gemeinde einen Zuschuss leisten, um die durch die Eltern zu tragenden Kosten zu reduzieren.

In den Kindertageseinrichtungen St. Afra wird ebenfalls eine Verpflegungspauschale abgerechnet. Hier werden für ein Kindergarten-Essen 80,00 € / Monat und für ein Krippen-Essen 58,50 € / Monat fällig. Die evangelisch-lutherische Emmaugemeinde Kissing verlangt für ein Kindergarten-Essen 77,00 € / Monat und für ein Krippen-Essen 69,00 € / Monat.

Bei Bedarf kann auch eine tageweise Verpflegung zu folgenden Monatsgebühren gebucht werden:

	Krippe	Kindergarten
1x Essen pro Woche	18,80 €	19,40 €
2 x Essen pro Woche	37,60 €	38,80 €
3 x Essen pro Woche	56,40 €	58,20 €
4 x Essen pro Woche	75,20 €	77,60 €
5 x Essen pro Woche	94,00 €	97,00 €

Gemäß §5 Ziffer 4 der Satzung für die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtungen des Marktes Mering wird die Höhe der Gebühr durch einen Beschluss des Hauptausschusses bzw. des Marktgemeinderates festgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einnahmen:

Einmalig 2022: € Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

1) Der Marktgemeinderat stimmt der Einführung einer Verpflegungspauschale zu. Die Gemeinde übernimmt einen Zuschuss in Höhe von 10 € / Monat. Die durch die Eltern zu tragenden Kosten reduzieren sich damit auf 84 € / Monat für ein Krippen-Essen und 87,00 € für ein Kindergarten-Essen. Die Gebühr reduziert sich bei tageweiser Buchung anteilmäßig. Die Kindergartensachbearbeitung wird mit der Umsetzung beauftragt.

2) Der Marktgemeinderat beschließt die Wiedervorlage des Themas für den Juli 2023.

Abstimmungsergebnis: 1) 17:1
 2) 18:0

Anlage/n:

Kalkulation_Verpflegungspauschale_Mering

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Neubestaltung des öffentlichen Verkehrsraum im Bereich des Marktplatzes („Mehrfachbeauftragung“) wurde mit der Sitzung des Beratungsgremiums am 06.07.2022 abgeschlossen.

Dabei wurde einstimmig ein Siegerentwurf bestimmt, hierbei handelt es sich um den Entwurf des Büros TOPONAUTEN aus Freising .

Die gesamte Dokumentation (Protokoll Beratungsgremium) ist mit allen eingereichten Entwürfen und der entsprechenden Begründungen zur Auswahl als Anlage beigefügt. Auf die detaillierte Vorstellung der Entwürfe an dieser Stelle wird verzichtet, da im Rahmen des bisherigen Verfahrens und der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung bereits ausreichend die Möglichkeit zur Information bestanden hat.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Da es sich bei der Mehrfachbeauftragung um ein Vergabeverfahren handelt, ist ein zusätzliche Beschluß des Marktgemeinderates über die Auswahl eines Entwurfs nicht erforderlich. Allerdings sollte das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vom Marktgemeinderat gebilligt werden und es wäre auch zu empfehlen, die Verwaltung mit der Einleitung der weiteren Schritte zu beauftragen. So wäre als nächstes das Siegerbüro zur Abgabe eines Angebotes aufzufordern und mit der Regierung von Schwaben wären die Fördervoraussetzungen und die weiteren Verfahrensschritte zur Umsetzung abzuklären.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die weiteren Schritte zur Umsetzung einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 18:0

Anlage/n:

Dokumentation: Protokoll Beratungsgremium

Sachverhalt:

Seit dem Ende der Amtsperiode des letzten Jugendparlaments in Mering liegt dieses brach. Eine Neuaufstellung wurde aus verschiedenen Gründen erschwert, zuletzt auch wegen der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie.

Zur Vorbereitung auf eine Neuaufstellung fanden in den letzten Monaten zahlreiche Gespräche zwischen der Jugendbeauftragten Jessica Bader, der Leiterin des Jugendzentrums Nathalie Gronau und Ersten Bürgermeister Florian Mayer statt. In diesem Zusammenhang wurde die Möglichkeit einer stärkeren Einbindung der Schulen diskutiert.

Deswegen fand am Donnerstag, den 5. Mai ein Gespräch zwischen obigen Beteiligten und den Schulleitungen der beiden Mittelschulen in Kissing und Merching sowie des Gymnasiums und der Realschule statt, um zu eruieren, ob zu Beginn eines Schuljahres im Zuge der Wahlen der Klassen- und Schulsprecher auch eine Teilwahl für das Jugendparlament Mering erfolgen könnte. Der vorgelegten Entwurfssatzung stimmten die anwesenden Schulen dem Grunde nach zu.

Da Andreas Pimpl an dem Termin verhindert war, wurde der Realschule Mering der neue Text der JuPa-Satzung in der nun vorliegenden Fassung mit der Bitte um Zustimmung zugesandt. Alle Schulen können das Ansinnen demnach mittragen. Zu erwähnen ist lediglich, dass die Mittelschule Kissing nur über sehr wenige Schüler aus Mering verfügt und es hier möglicherweise dazu kommen kann, dass sich nicht ausreichend Bewerber finden.

Ziel der neuen Satzung ist eine Einbindung der Meringer Schüler aus allen Schulen in das Meringer Jugendparlament. Neben den Vertretern der Schulen sollen mindestens fünf weitere Mitglieder aus einer allgemeinen Wahl hervorgehen, wobei hier theoretisch auch wieder Schüler aus den jeweiligen Schulen kandidieren können. Ziel der Neufassung der Satzung ist eine Stärkung des Jugendparlaments durch eine breitere Akzeptanz und eine Vernetzung der verschiedenen Gruppen in Mering unter einem Dach.

Da es aktuell kein Jugendparlament in Mering gibt, obliegt es der Entscheidung des Marktgemeinderates, ob er der Neufassung der Satzung des Jugendparlaments so mitträgt. Ziel wäre dann eine Neuwahl des Jugendparlaments zu Beginn des neuen Schuljahres 2022/23.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Unter §10 werden die Regelungen zu Satzungsänderungen neu geregelt. Da das Jugendparlament durch Marktgemeinderat eingeführt wurde entscheidet dieser auch über etwaige Änderungen in letzter Instanz, sofern kein amtierendes Jugendparlament vorhanden ist.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2022: € Einmalig 2022: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Auf der HH-Stelle 0000-6383 sind im Verwaltungshaushalt 2022 Sachaufwendungen in Höhe

von 1.000 € hinterlegt. Diese sollten für die Neuwahlen und die Konstituierung im Jahr 2022 ausreichend sein.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Neufassung der Satzung des Jugendparlament Mering in der Fassung vom 28.07.2022.

Abstimmungsergebnis: 18:0

Anlage/n:

Neufassung der Satzung des Jugendparlament Mering

Bürgermeister Mayer teilt dem Marktgemeinderat mit, dass die nächste Klausurtagung am 26. November 2022 stattfinden wird.

Bürgermeister Mayer informiert das Gremium über die heutige Eröffnung des Zustellstützpunktes Deutsche Post im Gewerbepark.

Bürgermeister Mayer setzt das Gremium über ein Antwortschreiben auf einen Leserbrief zum Thema Vergleich der geplanten Baugebiete "Augsburger Straße Nord" und Kapellenberg in Kenntnis. Insbesondere die dargestellten Flächenvergleiche sind unrichtig dargestellt. Zudem habe sich hier eine neue Möglichkeit ergeben, da möglicherweise ein im Umgriff befindliches Gebäude zur Disposition steht. Dadurch könnte der Edeka-Markt eventuell näher an den bisherigen Standort rücken.

MGRin Braatz erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Foliensanierung im Meringer Freibad und möchte wissen, ob das Risiko besteht, dass das Freibad vorzeitig geschlossen wird.

BGM Mayer antwortet, dass es aktuell keine Bedenken in Bezug auf eine vorzeitige Freibadschließung gibt und der Auftrag zur Foliensanierung bereits mit einer Auftragssumme von rund 200.000 EUR vergeben wurde.

MGRin von Thienen erkundigt sich nach dem aktuellen Planungsstand der alten Mädchenschule / des Alten Klosters.

BGM Mayer entgegnet, dass dieses Thema, neben der Städtebauförderung und dem Flächennutzungsplan, spätestens in der Klausurtagung besprochen werden soll.