



## NIEDERSCHRIFT

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

---

**Sitzungstermin:** Montag, 18.07.2016  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:39 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Schriftführer:** Sandra Mihatsch

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

#### Mitglieder

Becker, Klaus  
Enzensberger, Stefan  
Eser, Klaus  
Hendlmeier, Florian  
Lichtenstern, Vitus  
Lutz, Erich  
Raab, Elena  
  
Resch, Georg  
Schamberger, Martina  
Scherer, Martin  
Singer-Prochazka, Irmgard

Vertretung für: Herrn Götz E. Brinkmann

#### Ortssprecher

Lidl, Peter

#### Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

#### Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine,

Bordon, Bernhard

**Abwesende:**

**Mitglieder**

Brinkmann, Götz E.

abwesend

Wenger, Johann

abwesend

**Verwaltungsmitarbeiter**

Lichtenstern, Armin

abwesend

Nerlich, Stefan

abwesend

## **Tagesordnung:**

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 06.06.2016
3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 WE oder 3 Hausgruppen mit 9 WE, Kreuzeckstr. 6  
Vorlage: 2016/1067
4. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Rosengasse 2a  
Vorlage: 2016/0839-02
5. Bauantrag: Neubau einer Werk- und Lagerhalle, Lechfeldstr. 2  
Vorlage: 2016/1053
6. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Stellplätzen in einer unterkellerten Doppelgarage mit Außentreppe, sowie 2 offenen Stellplätzen. Einbau eines Blockheizkraftwerkes (Kraft-Wärme-Koppelung), zur Versorgung des gesamten Neubaugebietes Nr. 60 "An der Bgm.-Heinrich-Straße" im UG der Doppelgarage, Bgm.-Heinrich-Straße 46  
Vorlage: 2016/1066
7. Bauantrag: Änderung des Erdgeschosses im Bereich der Büros und Erweiterung des Bistros außerhalb der Bürozeiten, Augsburg Str. 23 - 25  
Vorlage: 2016/1026
8. Bauantrag: Errichtung von mobilen Seitenwänden und eines Zeltdaches über einen bestehenden Longierplatz.  
Vorlage: 2016/1056
9. Bauantrag: Erweiterung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Münchner Straße 26  
Vorlage: 2016/1059
10. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses, Luitpoldstr. 44  
Vorlage: 2016/1061
11. Bauantrag: Errichtung einer Schleppgaube (mit Dachsanierung) sowie eines Balkones an einer Doppelhaushälfte, Franz-Schubert-Straße 5  
Vorlage: 2016/0907
12. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen - Haus 1 -, Kapellenberg 41 - 43  
Vorlage: 2016/1068

13. Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen - Haus 4, Kapellenberg 41 - 43  
Vorlage: 2016/1071
14. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kirchstr. 13  
Vorlage: 2016/1076
15. Antrag auf Stellplatzablöse für das Wohn- und Geschäftshaus Münchner Straße 28  
Vorlage: 2016/1062
16. Mitteilung von Bauvorhaben die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind  
Vorlage: 2016/1065
17. Ausweisung eines Parkverbotes in der Martin-Luther-Straße geg. des Kirchenparkplatzes  
Vorlage: 2016/1034
18. Urnenstelen - Urnen-Baumgrabstätten - Urnenhain  
Vorlage: 2016/1054
19. Bauantrag: Nutzungsänderung einer Parfümerie in ein Cafe mit veganem Imbiss und Verkauf von Naturprodukten, Münchener Str. 9  
Vorlage: 2016/1092
20. Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung des Dachgeschosses eines Doppelhauses mit Einbau von Dachgauben, Pfeilschifferstr. 20 und 22  
Vorlage: 2016/1095
21. Bekanntgaben
  - 21.1. Bericht zur Anfrage 1 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2016  
Vorlage: 2016/1029
  - 21.2. Bericht zur Anfrage 1 im Bau- und Umweltausschuss vom 06.06.2016  
Vorlage: 2016/1030
  - 21.3. Bekanntgabe 3 durch Ersten Bürgermeister Kandler - Treppenlift GS I  
Vorlage: 2016/1105
22. Anfragen
  - 22.1. Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Wochenmarktsituation  
Vorlage: 2016/1106
  - 22.2. Anfrage 2 durch MGR Enzensberger: Bauvorhaben Hartwaldstraße zur Unterbringung von Asylbewerbern - Höhenlage der vier geplanten Gebäude  
Vorlage: 2016/1107

## Protokoll:

---

### TOP 1 Eröffnung der Sitzung

---

#### **Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Kandler** begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

**Der Vorsitzende** verweist auf zwei Tischvorlagen und bittet den Ausschuss um Abstimmung, ob für die beiden Bauvorhaben die Dringlichkeit der Behandlung gegeben ist und eine Aufnahme in die Tagesordnung erfolgen kann.

#### **Tischvorlage 1:**

Bauantrag: Nutzungsänderung einer Parfümerie in ein Cafe mit veganem Imbiss und Verkauf von Naturprodukten, Münchener Str. 9

#### **Tischvorlage 2:**

Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung des Dachgeschosses eines Doppelhauses mit Einbau von Dachgauben, Pfeilschifterstr. 20 und 22

**Erster Bürgermeister Kandler** trägt vor, dass zu Tagesordnungspunkt 3, 4 und 10 ergänzende Unterlagen vorgelegt wurden. Diese sind in Form von drei weiteren Tischvorlagen vorgelegt. Der Vorsitzende bittet um Kenntnisnahme.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Dringlichkeit zur Behandlung der nachgereichten Bauvorhaben fest und beschließt diese in der Tagesordnung zu ergänzen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Tischvorlage Nr. 1

9 : 2

Tischvorlage Nr. 2

10 : 1

---

### TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 06.06.2016

---

#### **Sachverhalt:**

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.06.2016

#### **Beschluss:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

11:0

---

**TOP 3    Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 WE oder  
3 Hausgruppen mit 9 WE, Kreuzeckstr. 6  
Vorlage: 2016/1067**

---

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuß hat sich mit dieser (6.) Bauvoranfrage bereits in der Sitzung vom 07.12.2015 befaßt. Damals konnte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Wandhöhe nicht eingehalten wurde, die Situierung der Stellplätze nicht der Stellplatzsatzung entsprach sowie eine erhebliche Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl) offenkundig war. Der Beschlußbuchauszug mit der baurechtlichen Beurteilung liegt zur Information als Anlage bei.

Mittlerweile hat der Bauherr nochmals Gespräche mit dem Landratsamt geführt und dort geänderte Pläne eingereicht. Gegenüber der ursprünglichen Planung soll das Grundstück nun über eine zweite Zufahrt von der Münchner Straße her erschlossen werden. Gleichzeitig wurde die Anordnung der Stellplätze überarbeitet, so daß diese nun den Vorgaben der Stellplatzsatzung genügen.

Ebenfalls wurde die Wandhöhe von 6,50 auf nunmehr 6,00 reduziert, um damit den Bebauungsplan zu erfüllen.

Die geplanten Balkone an der Nordseite fallen weg, um die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Das Landratsamt hat uns mit Schreiben vom 01.07.2016 aufgefordert, unter Berücksichtigung der Änderungen erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Nachdem die Wandhöhe nunmehr eingehalten wird, ist diese Vorgabe der Satzung nun erfüllt. Ebenso werden jetzt durch die Neuordnung der Stellplätze die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt.

**Problematisch erscheint dagegen die Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchnerstraße aus. Zu dieser Thematik kann generell folgendes ausgeführt werden:**

Die Problematik der Zufahrt zu privaten Grundstücken bezüglich Beschaffenheit und Anzahl sowie der damit verbundenen möglicherweise notwendigen Gehwegabsenkungen ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Der grundsätzliche Anspruch auf Schaffung eines notwendigen Zugangs zu einem Grundstück ergibt sich aus Art. 14 des Grundgesetzes und der daraus entstandenen Rechtsposition des sog. "**Anliegergebrauchs**", der durch zahlreiche Urteile und Rechtsprechungen entstanden ist und gefestigt wurde.

Da die hierzu vorliegende Rechtsprechung sehr umfangreich und teilweise unübersichtlich sind, wurden nachfolgend stichpunktartig die wesentlichen Rechtsprechungen zu diesem Thema zusammengefaßt:

- der Anliegergebrauch umfaßt lediglich eine angemessene, übliche Nutzung der öffentlichen Straße (BVerwG 94, 136/138 ff.)
- eine uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit gehört nicht zum geschützten Bereich des Anliegergebrauchs, der Schutz des Art. 14 GG umfaßt vielmehr nur einen ungehinderten und angemessenen Zugang zum Grundstück (BVerwG 94, 136,139)
- der Anliegergebrauch vermittelt keinen eigentumsrechtlich geschützten Anspruch auf optimale Zufahrt zu einem Grundstück, vielmehr muß lediglich die Zufahrt als solche sichergestellt sein (BayVGH vom 10.04.1990, AZ B 86.03685)
- zu gewährleisten ist nur die Verbindung mit dem Verkehrsnetz überhaupt, der Anlieger hat keinen Grundsatzanspruch auf Erreichbarkeit seines Grundstückes mit einem KFZ (z. B. bei Ausweisung einer Fußgängerzone, BVerwG vom 20. Mai 1997, 7C 60.85)
- der Anliegergebrauch umfaßt nur die Nutzung, die zur Wahrnehmung der Eigentümerin-

teressen unbedingt erforderlich ist, um die Straße als öffentliches Kommunikationsmittel zu erreichen. Daraus ergibt sich kein Rechtsanspruch auf uneingeschränkte Erreichbarkeit der Immobilie, vielmehr bestimmt der Straßenbaulastträger Art und Umfang der Erreichbarkeit in wohlwollender Abstimmung mit dem Eigentümer (BVerwG NJW 1980, 354).

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer aufgrund des Anliegergebrauchs einen Anspruch auf Zugang zum öffentlichen Straßennetz. Hieraus läßt sich aber keine uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück ableiten. Vielmehr ist nur **eine** angemessene Zufahrt zu gewährleisten, wobei Umfang und Lage grundsätzlich der Straßenbaulastträger bestimmt. Im vorliegenden Fall beantragt der Bauherr neben der Zufahrt von der Kreuzeckstraße her noch eine zweite Zufahrt von der Münchnerstraße her. Hierzu ist festzustellen, daß im gesamten Bereich der Münchnerstraße bis zur Watzmannstraße hin auf dieser Seite noch keine Zufahrt besteht. Die Entscheidung, ob im vorliegenden Fall dem Bauherren an dieser Stelle eine Zufahrt gewährt wird, trifft der Markt Mering als Träger der Straßenbaulast nach pflichtgemäßem Ermessen. Aufgrund der o. g. dargestellten rechtlichen Situation sieht die Verwaltung jedoch keine Veranlassung, dem Bauherrn eine zweite Zufahrt zu gewähren.

Darüber hinaus ist nach wie vor die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht gelöst. Durch die eingereichten Tekturpläne wird die Situation nicht wesentlich entschärft, so daß nach wie vor eine erhebliche Überschreitung der GRZ vorliegt.

Hierzu verweisen wir vollinhaltlich auf die Ausführungen in der beigefügten Sitzungsvorlage zur Sitzung am 07.12.2015.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuß nimmt zum Antrag auf Vorbescheid (Tektur zur 6. Bauvoranfrage) wie folgt Stellung:

1. Der Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchner Straße her wird nicht zugestimmt.

2. Das geplante Vorhaben ist darüber hinaus nicht zulässig, da offenkundig mit dem geplanten Wohngebäude und den Stellplätzen sowie den hierzu benötigten Zufahrten die Grundflächenzahl überschritten wird.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann daher nicht erteilt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zu 1: 9 : 2

Zu 2: 11 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das vorgenannte Bauvorhaben wurde bereits mehrfach in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt, da grundsätzlich strittig war, ob die Erschließung als gesichert betrachtet werden kann. Die rechtliche Beurteilung des eingetragenen Geh- und Fahrrechtes konnte nicht eindeutig ausgelegt werden, bzw. musste durch das Landratsamt revidiert werden. Dokumentiert ist die differierende Rechtsauffassung durch die als Anlage beigefügten Schreiben des Landratsamtes.

Die Gemeinde Mering wird mit Schreiben vom 20.05.2016 erneut gebeten über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	.2016	
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	<b>entfällt.</b>	.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	.2016	

**III. Nachbarbeteiligung**

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die gesicherte Erschließung kann im vorliegenden Falle gemäß Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO nachgewiesen werden, wenn die erforderliche schuldrechtliche verpflichtende Erklärung durch den Bauherrn vorgelegt wird. Das LRA geht davon aus, dass dies bis zum Abschluss der baurechtlichen Genehmigung erfolgen wird. (siehe Schreiben LRA vom 20.05.2016 - Seite 2 - Absatz 3).

Unter Beachtung der Tatsache, dass die Erschließung als gesichert anzusehen ist, fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB ein.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

0 : 11



**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem bestehenden Firmengelände soll ein weiteres Gebäude für den Zweck einer Werk- und Lagerhalle errichtet werden. Die Halle soll mit einer Länge von 39,70 m und einer Breite von 17,25 m ausgeführt werden. Im Erdgeschoss ist eine Metallwerkstatt, eine Elektrowerkstatt mit Arbeitsraum und Lager, sowie ein Büro mit Labor und Sanitäranlagen geplant. Das Obergeschoß beinhaltet weitere Lagerflächen.

Die Firsthöhe des Gebäudes beläuft sich auf 9,66 m.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	23.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die umliegenden Flurstücke sind im Eigentum der Firmeninhaber. Aus baurechtlicher Sicht sind somit keine Nachbarunterschriften einzuholen.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Beurteilt man das Vorhaben nach diesen Kriterien, so ist es als zulässig zu beurteilen.

Das Gesamtfirmengelände erstreckt sich über mehrere Flur-Nummern. Die Firma erstreckt sich somit über ein besonders großes Areal. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist unter diesen Umständen keine Problematik.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Mering fordert bei gewerblichen Anlagen für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte. Für Lagerräume sind pro 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz oder wiederum optional 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte gefordert.

Wird der Stellplatzbedarf anhand der Nutzflächen ermittelt, steht folgender Bedarf zu berücksichtigen:

Elektrowerkstatt mit 80,75 m<sup>2</sup> entspricht 2 Stellplätzen

Metallwerkstatt mit 306 m<sup>2</sup> + 45,45 m<sup>2</sup>= 351,45 m<sup>2</sup> entspricht 4 Stellplätzen

Lagerflächen EG mit 172,50 + OG mit 258 m<sup>2</sup> entspricht 3 Stellplätzen

Aufsummiert wäre hier ein Stellplatzbedarf von 9 Stellplätzen gegeben.

Der Bauherr wird über den Nachweis dieser Stellplätze einen Übersichtsplan nachreichen.

Das geplante Gebäude überlappt im Norden auf die Flur-Nummer 3227/8 mit einer Tiefe von ca. 2 m. Die Genehmigungsbehörde wird in ihrer Zuständigkeit die Belange des Abstandsflächenrechtes prüfen. Erforderliche Maßnahmen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächenübernahmen oder Abweichung von den Abstandsflächen) werden über das LRA gefordert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden kann und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

**Abstimmungsergebnis:**

10 : 0

MGR Eser war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

---

**TOP 6**    **Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Stellplätzen in einer unterkellerten Doppelgarage mit Außentreppe, sowie 2 offenen Stellplätzen. Einbau eines Blockheizkraftwerkes (Kraft-Wärme-Kopplung), zur Versorgung des gesamten Neubaugebietes Nr. 60 "An der Bgm.-Heinrich-Straße" im UG der Doppelgarage, Bgm.-Heinrich-Straße 46**  
**Vorlage: 2016/1066**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Zur Versorgung des Baugebietes Nr. 60 „An der Bgm.-Heinrich-Straße“ soll im Untergeschoss unter der beantragten Doppelgarage des geplanten Zweifamilienwohnhauses ein Blockheizkraftwerk errichtet werden.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	21.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „An der Bgm.-Heinrich-Straße“. Das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage wäre dem Grunde nach im Freistellungsverfahren zu behandeln. Das Wohngebäude mit Doppelgarage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nachdem im Untergeschoss der Doppelgarage ein Blockheizkraftwerk mit Außentreppe errichtet wird und dieses nicht innerhalb der bebaubaren Fläche liegt ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einhaltung der Baugrenze erforderlich.

Bezüglich der Aussentreppe an der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Abweichung von den Anstandsflächen erforderlich. Dies ist im Vorfeld mit dem LRA durch den Bauherrn abgesprochen. Eine entsprechende Abweichung ist in Aussicht gestellt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben und zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einhaltung der nördlichen Baugrenze.

**Abstimmungsergebnis:**

11 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Der Grundriss des Erdgeschosses soll derart verändert werden, dass die Wände eines bisherigen Nebenraumes entfernt werden. Die Fläche fällt insgesamt dem Flurbereich zu und dient künftig tagsüber als Bereich für Mitarbeiter (Aufenthaltsbereich), sowie als Besprechungsbereich und abends wird die Fläche dem Bistrobetrieb zur Verfügung gestellt. Es handelt sich also um eine Wechselnutzung zwischen Büro-/Mitarbeiteraufenthalt und gastronomischer Nutzung (Bistro)!

Über den beigefügten Grundrissplan ist ersichtlich, dass verschiedene Zwischenwände herausgenommen und neue Wände eingezogen werden. Der Zuschnitt von einzelnen Büros, Besprechungs- und Sozialräumen wird hierdurch neu gestaltet. Durch das Landratsamt wurde beauftragt, für die Büroeinheiten die erforderlichen Fluchtwege sicherzustellen. Die Außenwände sind mit großen Fenstern bzw. Türen, welche als Fluchtweg anerkannt werden können, ausgestattet. Damit die vorhandenen Fenster die Anforderung eines Fluchtweges erfüllen, sind Podeste vorgesehen.

Die Kubatur und Fassade des Gebäudes wird nicht verändert.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	15.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben liegt im Ortsinnenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB ein.

Die eingereichte Stellplatzberechnung bezieht sich auf die gesamte Nutzung der Gebäude Augsburg Str. 19 und 23 bis 25. Um den Stellplatzbedarf für die Nutzung tagsüber und abends darzustellen, hat der Bauherr zwei Berechnungen beigefügt.

Selektiert auf die Nutzung der Fläche von 30,20 m<sup>2</sup> im EG bezogen ist folgender Stellplatzbedarf angezeigt:

Tagsüber: Besprechung, Aufenthalt für Personal, 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze  
(30,20 m<sup>2</sup> : 30 = 1,0066 ~ 2)

Abends: Nutzung als Bistro mit 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> = 3 Stellplätze.  
(30,20 m<sup>2</sup> : 15 = 2,0133 ~ 3)

Im Ergebnis errechnet sich ein Stellplatzmehrbedarf für die Nutzung der Fläche von 30,2 m<sup>2</sup> als Bistro von 1 Stellplatz.

Gesamt ist für die bisherige Nutzung der Anwesen Augsburg Str. 19 und 23 bis 25 ein Stellplatzbedarf von 42 erforderlich.

Auf dem beigefügten Übersichtsplan sind insgesamt 47 Stellplätze zeichnerisch dargestellt. Der Stellplatzbedarf gilt somit als nachgewiesen.

Da die Büroeinheiten in den Abendstunden nicht bedient werden, stehen die hierfür nachgewiesenen Stellplätze ebenfalls zur Verfügung.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

11 : 0

---

**TOP 8    Bauantrag: Errichtung von mobilen Seitenwänden und eines Zeltdaches  
über einen bestehenden Longierplatz.  
Vorlage: 2016/1056**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Der bestehende Longierplatz soll mit einer Holz- Metallkonstruktion eingehaust und mit einem Zeltplanendach abgedeckt werden.

Das Gebäude soll mit einem Durchmesser von 16,40 m errichtet werden. Die mittig vorgesehene Stahlsäule bestimmt die Höhe des Daches mit 7,0 m. Der Eingangsbereich ist mit einem Tor, in einer Breite von 4,10 m dargestellt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	06.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	06.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Der Bauherr ist nicht Eigentümer des Baugrundstückes. Der Grundstückseigentümer hat mit Unterschrift dem Vorhaben zugestimmt. Die Unterschriften des südlichen Nachbarn liegen vor. Das nördlich angrenzende Grundstück ist im Eigentum des Ehepartner des Antragstellers.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Aussenbereich und ist baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben widerspricht öffentlichen Belangen nicht und ist somit zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 BauGB privilegiert ist.

**Abstimmungsergebnis:**

10 : 0

MGR Enzensberger war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens**

Der Bauherr beantragt den Komplettumbau und die Erweiterung des Bestandsgebäudes Münchener Straße 26. Geplant ist im EG ein Gastraum mit Verkauf und Produktion sowie im ersten und zweiten OG Wohnnutzung, wobei in diesen beiden Stockwerken alternativ auch eine Praxisnutzung möglich wäre (derzeit noch nicht genau bekannt). Im Kellergeschoß befinden sich Personalräume mit WC und Lager.

Da es sich um einen Komplettumbau des Gebäudes handelt, würde eine Beschreibung der einzelnen Maßnahmen den Rahmen an dieser Stelle sprengen. Um einen Vergleich zwischen dem IST-Zustand und dem geplanten Umbau zu erhalten, wurde dieser Sitzungsvorlage noch ein Bestandsplan aus dem Jahr 2002 beigelegt, der im wesentlichen auch den aktuellen Stand des Gebäudes darstellt und so als Vergleich herangezogen werden kann.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	23.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	23.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	12.09.2016

**III.      Nachbarbeteiligung**

Es liegen 4 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor. Der südlich angrenzende Nachbar hat dem Bauantrag zugestimmt. Die übrigen Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Innenortsbereich ein.

Besonderes Augenmerk ist hier auf die Abstandsflächen zu richten. Da es sich hier um einen stark verdichteten Innenbereich handelt, bei dem Großteils keine oder nur sehr geringe Abstandsflächen vorhanden sind, greift hier die Sonderregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 4 Bay-BO, der generell geringere Abstandsflächen als die Regelabstände zuläßt. Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Fall konkret durch das Landratsamt geprüft; sie sind nicht Gegenstand der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Zu den Stellplätzen wurde durch die Verwaltung eine Berechnung erstellt, die einen tatsächlich nachzuweisenden Bedarf von 4 Stellplätzen errechnet. Tatsächlich errichtet werden können aufgrund der vorliegenden Bestandssituation jedoch nur 2 Stellplätze. Diese liegen im westlichen Bereich des Baugrundstückes und können nur über die Nachbarflurstücke 177 und 180/1 angefahren werden. Hierzu wurde eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts bestellt, das dem Antrag beiliegt.

Für die beiden fehlenden Stellplätze hat der Bauherr die Ablöse beantragt. Die Verwaltung ist der Ansicht, daß eine Ablöse nach § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung unter Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens gewährt werden kann. Die Ablösesumme beträgt gemäß § 7 Abs. 4 der Satzung für den 1. und 2. Abzulösenden Stellplatz bei jeweils 5.000 EUR.

Ergänzend ist zu erwähnen, daß bei der Stellplatzberechnung davon ausgegangen wurde, daß das 1. und 2. Obergeschoß als Wohnnutzung ausgeführt wird. Da diese Nutzung derzeit aber noch nicht abschließend feststeht, könnte im Falle einer Nutzung als Praxisräume jedoch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen. Bei einer Nutzung als Praxisräume hat der

Bauherr jedoch einen Antrag auf Nutzungsänderung einzureichen, in dem dann ein evtl. Mehrbedarf an Stellplätzen zu ermitteln ist. Ggfs. wäre dann für die zwei jetzt abzulösenden Stellplätze weitere Stellplätze abzulösen; dies könnte dann in einer eigenen Ablösevereinbarung geregelt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2016: € Einmalig 2016: 10.000 €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

1. Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.
2. Bezüglich der beiden fehlenden Stellplätze wird dem Antrag des Bauherrn auf Ablöse stattgegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellplatzablösevereinbarung mit dem Bauherrn abzuschliessen.

**Abstimmungsergebnis:**

11 : 0



**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden und durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt werden.

Bei diesem Bauvorhaben ist offensichtlich, dass der Nachweis der Abstandsflächen problematisch ist. Für dieses Baugrundstück und eine Vielzahl in der Umgebungsbebauung. Aus diesem Grunde wurde das Bauvorhaben vorab durch den Bauherrn mit dem Landratsamt besprochen. Eine Abweichung von den Abstandsflächen wurde in Aussicht gestellt.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	30.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	30.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften der westlichen und östlichen Nachbarn liegen vor. Die nördlich angrenzenden Nachbarn, Luitpoldstr. 38, waren nicht zu erreichen, bzw. wollten derzeit noch nicht unterzeichnen. Die ebenfalls nördlich angrenzenden Nachbarn, Luitpoldstr. 40, haben gegen das Bauvorhaben Einwendungen vorgebracht. Das Schreiben der Nachbarn ist als Anlage beigefügt. Die Prüfung der vorgebrachten Belange obliegt dem LRA. Es sind in der Hauptsache bauordnungsrechtliche Belange angesprochen.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Stellplatznachweis erfolgt über zwei offene Stellplätze südlich und östlich des Wohnhauses. Der private Zufahrtsweg weist lediglich eine Breite von 3 m auf. Es ist fraglich, ob der Stellplatz östlich des Wohnhauses angefahren werden kann. Dem Bauherrn wurde angeraten, die Stellplätze so darzustellen, dass deren Nutzung nachvollziehbar ist oder in einer Darstellung des Einfahrtswinkels über eine Schleppkurve plausibel gemacht wird. Bis zum Stattfinden der BUA-Sitzung sollte ein solcher Nachweis vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der östliche Stellplatz in Frage zu stellen.

Die Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nicht ausreichend eingebracht werden. Das Landratsamt hat hier zu prüfen inwieweit eine Abweichung von den Abstandsflächen zulässig ist.

Betrachtet man die nähere Umgebungsbebauung kann festgestellt werden, dass hier einheitlich abweichende Abstandsflächen vorherrschen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Privatweg, Flur-Nr. 1787/6 und 1787/12. Der Bauherr ist selbst Eigentümer der Flur-Nr. 1787/6. Für diesen Bereich ist das Geh- und Fahrtsrecht allein aus dem Eigentumsverhältnis heraus gesichert. Für den Bereich zur Luitpoldstraße hin, Flur-Nr. 1787/12 ist nachzuweisen, dass ein Geh- und Fahrtsrecht besteht. Der Bauherr sollte auch diesen Nachweis bis zur Sitzung beibringen.

Kann das Geh- und Fahrtsrecht nicht nachgewiesen werden, gilt das Grundstück als nicht erschlossen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB wäre dann nicht gegeben.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben nicht, da die Erschließung nicht gesichert ist.

**Abstimmungsergebnis:**

11 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das Gebäude soll in der westlichen Dachfläche eine Schleppgaube in einer Breite von 3,90 m erhalten. Auf der Ostseite ist im 1. OG die Anbringung eines Balkones auf eine Breite von 2,41 m und eine Tiefe von 1,50 m vorgesehen.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	04.07.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	04.09.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften des südlich angrenzenden Grundstückes liegen vor. Der nördliche Nachbar hat Kenntnis vom Bauvorhaben. Es werden keine Bedenken vorgebracht. Die Unterschrift wird jedoch vorenthalten.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich ein.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

12 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem Baugrundstück sollen insgesamt zwei Doppelhäuser errichtet werden. In diesem Bauantrag ist die Errichtung von Haus 1 gegenständlich. Die Häuser 2 und 3 wurden im Freistellungsverfahren beantragt. Für Haus 4 ist ebenfalls ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. (Siehe nächster TOP)

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	20.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	20.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld II.BA“. Die Planung des Wohngebäudes entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lediglich die Errichtung der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze weicht vom Bebauungsplan ab, da diese die vorgegebenen Baugrenzen nicht einhält. Um die Garage außerhalb der bebaubaren Fläche errichten zu können, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Unterfeld II.BA" bezüglich der Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Fläche.

**Abstimmungsergebnis:**

3 : 9

---

**TOP 13    Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen - Haus 4,  
Kapellenberg 41 - 43  
Vorlage: 2016/1071**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Mit diesem Bauantrag wird Haus 4 von zwei Doppelhaushälften beantragt. Inhaltlich verweisen wir auf die Beschlußvorlage des TOP 12 dieser Bau- und Umweltausschusssitzung.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	20.06.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	20.08.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld II.BA“. Auch bei dieser Planung hält das Wohngebäude die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die Garage soll außerhalb des Baufensters an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen nur in den speziell ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zur Errichtung der Garage wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld II. BA“ bezüglich der Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Fläche.

**Abstimmungsergebnis:**

3 : 9

**Sachverhalt:**

**I.        Beschreibung des Vorhabens:**

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen werden und durch ein Einfamilienhaus ersetzt werden.

**II.       Fiktionsfrist**

Eingang:	05.07.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.09.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III.      Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer liegen vor. Der südlich angrenzende Eigentümer steht in Kontakt mit dem Bauherrn wegen einer gegenseitigen Einräumung einer Abstandsflächenübernahme.

Aufgrund des ungewöhnlichen Zuschnittes dieser beiden Grundstücke hat das LRA empfohlen, die südliche Abstandsfläche des geplanten Gebäudes durch den Nachbarn übernehmen zu lassen. Im Gegenzug soll für das Grundstück, Kirchstr. 11 eine fiktive nördliche Abstandsfläche im westlichen Grundstücksbereich für ein künftig neu zu errichtendes Gebäude übernommen werden. Der Eigentümer wird dem Vorhaben erst schriftlich zustimmen, sobald das gemeindliche Einvernehmen vorliegt und die Vertragswerke für die Abstandsflächenübernahme getätigt werden können.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Grundsätzlich ist das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegeben. Die Abstandsflächen können für dieses Bauvorhaben nicht eingebracht werden. Siehe hierzu den als Anlage beigefügten farblich dargestellten Abstandsflächenplan. Aus diesem Plan ist ersichtlich, dass es in der umliegenden Bebauung eine Vielzahl von Gebäuden gibt, die ihre Abstandsflächen nicht erbringen. Nach dem geltenden Abstandsflächenrecht ist die Option gegeben, für Ortskernbereiche von den gesetzlichen Vorgaben (Art. 6 BayBO) abzuweichen.

Das Landratsamt wurde durch den Bauherrn und dessen Planer bereits vor Einreichung der Unterlagen beratend hinzugezogen. Die aktuelle Situierung des Gebäudes ist in Absprache mit dem LRA erfolgt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Garage und dem davorliegenden Stauraum nachgewiesen.

**Beschluss:**

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

Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

11 : 0

MGR Lutz war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

---

**TOP 15 Antrag auf Stellplatzablöse für das Wohn- und Geschäftshaus Münchner Straße 28**  
**Vorlage: 2016/1062**

---

**Sachverhalt:**

Für das betreffende Objekt wurde bereits im Jahre 2009 ein Bauantrag zum Komplettumbau und zur Erweiterung gestellt, welcher auch genehmigt wurde. Der Umbau ist mittlerweile bereits seit langem abgeschlossen.

Allerdings war bislang noch immer der Stellplatznachweis nicht abschließend geklärt, da die Bestandssituation relativ problematisch ist und auch der anrechenbare Altbestand an Stellplätzen zu unterschiedlichen Meinungen zwischen dem Antragsteller und der Genehmigungsbehörde geführt hat.

Mittlerweile fanden diesbezüglich verschiedene Gespräche zwischen Bauherren, Landratsamt und Verwaltung statt, um diese Angelegenheit zum Abschluß zu bringen. Im Ergebnis führten diese Gespräche zu einer Übereinstimmung aller Parteien bezüglich des Stellplatznachweises und des darin anzurechnenden Altbestandes. Die entsprechende Stellplatzberechnung der Verwaltung ist dieser Sitzungsbeilage beigelegt.

Es kann auf Basis dieser Berechnung festgestellt werden, daß für das Objekt Münchner Straße 28 insgesamt ein Bedarf von 21 Stellplätzen besteht, die auch tatsächlich herzustellen sind.

Gemäß dem vorgelegten Stellplatzplan kann der Bauherr auf dem Baugrundstück selbst oder auf Grundstücken in der direkten Umgebung, die ebenfalls im Eigentum des Bauherrn stehen, aber nur 20 Stellplätze nachweisen.

Dies führt dazu, daß ein Stellplatz abzulösen ist, um die Stellplatzpflicht zu erfüllen.

Der Bauherr hat am 28.06.2016 beim Markt Mering die Ablösung des fehlenden Stellplatzes beantragt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Nach § 7 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann im Einzelfall der Stellplatznachweis durch Abschluß eines Ablösevertrages erfüllt werden, die Entscheidung hierüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Die Stellplatzablöse für den 1. Stellplatz beträgt 5.000 EUR.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2016: €Einmalig 2016: 5.000 €

Jährlich: €

**Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Dem Antrag des Bauherren auf Ablöse des fehlenden Stellplatzes wird stattgegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller eine entsprechende Stellplatzablösevereinbarung abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

12 : 0

---

**TOP 16 Mitteilung von Bauvorhaben die der Genehmigungsbehörde bereits zu-  
geleitet sind  
Vorlage: 2016/1065**

---

**Sachverhalt:**

**Inhalt des Berichtes:**

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

Folgende Vorhaben wurden seit dem 25.05.2016 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

**a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:**

1. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage, Haus 2, Kapellenberg 41-43
2. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage, Haus 3, Kapellenberg 41-43

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

-/-



---

**TOP 17 Ausweisung eines Parkverbotes in der Martin-Luther-Straße geg. des Kirchenparkplatzes**  
**Vorlage: 2016/1034**

---

**Sachverhalt:**

Für den Bereich gegenüber des Kirchenparkplatzes in der Martin-Luther-Straße bei HsNr. 3 wird ein Parkverbot (lt. StVO folglich ein eingeschränktes Haltverbot) beantragt.

Insbesondere Dienstags, während der Ausgabezeit der Tafel, entstünden laut Antragstellerin immer wieder unfallträchtige Situationen.

Der notwendige Rangierabstand zwischen den von den Kirchenparkplätzen ausfahrenden Pkw und den gegenüber am Fahrbahnrand geparkten Fahrzeugen wäre dann nicht mehr gegeben.

Es läge bereits ein Blechschaden vor. Die Situation würde aber durchaus gefährlicher, wenn wartende Kinder auf der Straße stünden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat dazu bei einer Besichtigung vor Ort am 31.05.2016 Stellung genommen.

Diese erkennt die Problematik bzgl. des zu geringen Abstandes zwischen rückwärts ausfahrenden und den am Fahrbahnrand geparkten Fahrzeugen an. Der Abstand zw. Parkplatz und einem gegenüber parkenden Auto (Außenspiegel) beträgt um die 3,10 m (variierend je nach Parkverhalten des gegenüber geparkten Fahrzeuges- siehe Meterstab auf der Fahrban auf Foto 2)

Man könnte dem aber wirkungsvoll begegnen, indem auf dem Kirchenparkplatz auf freiwilliger Basis schräge Stellflächen (momentan wird im rechten Winkel zur Fahrbahn geparkt) vom Eigentümer markiert würden.

Die Zufahrt würde dann ebenso erleichtert wie das spätere Verlassen des Parkplatzes. Die zur Verfügung stehende Restbreite wäre dann ausreichend.

Somit könnten die offensichtlich notwendigen Parkplätze am Fahrbahnrand erhalten werden und zugleich das Parken auf dem Kirchenparkplatz sicherer gestaltet werden.

Bei einer sinnvollen Kombination von Stellplatzwinkeln und Stellplatzbreiten erscheint es wahrscheinlich, dass keiner der bisherigen Stellplätze wegfallen muss (wie auf Bild 4 ersichtlich könnte durch Markierungen auch etwas dichter als teils bisher geparkt werden und somit verlorene Breiten wieder zurückgewonnen werden).

Die Straßenverkehrsbehörde war gemeinsam mit der Polizei vor Ort und schließt sich deren Einschätzung an.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2016: € Einmalig 2016: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt in der Martin-Luther-Straße auf der den Parkplätzen gegenüberliegenden Straßenseite ein eingeschränktes Haltverbot auszuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

12 : 0

**Sachverhalt:**

Die Urnenstelen-Anlage im Neuen Friedhof wurde im Jahr 2013 errichtet und bereits 2015 komplett fertig gestellt. Es sind dort insgesamt 80 Urnenstelen vorhanden; davon sind zur Zeit ca. 70 Stelen belegt. Da der Bedarf an Grabstätten für Urnenbeisetzungen weiterhin zunimmt, ist die Errichtung von zusätzlichen Urnenstelen notwendig.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, wird seitens der Friedhofsverwaltung vorgeschlagen, eine Urnenstelen-Anlage am Weg zur bestehenden Anlage zu errichten. (siehe beigefügte Fotomontage)

Der weitere Bauabschnitt umfasst 40 neue Stelen, die in einem „halbrund“ zwischen zwei Bäumen in Richtung Osten gebaut werden sollen. Die Ausführung der Fundamente, Wege und Grünanlagen wird der Bauhof des Marktes Mering übernehmen.

Wie bereits angeführt, wird die bisherige Urnenstelen-Anlage sehr gut angenommen. Auch der „Gesamteindruck“ findet bei der Bevölkerung großen Zuspruch. Die Friedhofsverwaltung empfiehlt daher, die neuen Urnenstelen wieder durch die Fa. WEIHER GmbH, Freiburg, ausführen zu lassen. Die Urnenwürfel sollen, wie die bereits bestehenden, in **Granit Juparaná**, mit Verschlussstüre **Granit Multicolor Red**, errichtet werden.

Im Zuge der Planung und Gestaltung der Urnenstelen-Anlage, und der weiteren vorhandenen Flächen, möchte die Friedhofsverwaltung den Vorschlag unterbreiten, eine weitere Möglichkeit der Urnenbestattung anzubieten. Es sollen sog. Baumgrabstätten angeboten werden. Diese Variante der Urnenerdbestattung bietet dem Bürger, aus Sicht der Friedhofsverwaltung, eine kostengünstige und pflegeleichte Bestattungsart.

Im „Neuen Friedhof“ sind zwei Flächen vorhanden, die mit geringem Aufwand, in ein Grabfeld für Baumbestattungen umgewandelt werden können. Die Fläche vor den Urnennischen, mit der Birke in der Mitte, bietet die Möglichkeit ein Feld für vorerst 24 Urnenerdrohe mit Urnendeckel aus Bronzeguss zu schaffen. Es ist angedacht, rund um die Birke eine Ruhebank und eine bepflanzte Fläche zu schaffen. Auch hier wird der Bauhof den Ausbau und die gestalterischen Arbeiten übernehmen.

Durch den Marktgemeinderat ist bereits im Jahr 2015 angeregt worden, auf dem „Alten“ Friedhof eine Anlage zur Urnenbeisetzung zu schaffen. Durch die Friedhofsverwaltung wird empfohlen im Alten Friedhof eine „Urnenhainanlage“ zu errichten.(Beispielfoto)

Der Alte Friedhof ist ein historischer und traditionell gewachsener Friedhof. Die Einbindung einer solchen Anlage ist ohne größere Baumaßnahmen möglich. Gerade im Bereich der Friedhofsmauer, die zur Zeit saniert wird, werden einige Flächen entstehen, die geeignet sind, dort eine solche Anlage zu gestalten. Die Gestaltung und die Ausführung dieser Grabstätten, soll den Hinterbliebenen und Angehörigen überlassen werden. Es können individuelle Materialien und Grabzeichen verwendet werden. Rund um den Urnenhain, soll eine Fläche entstehen, die mit Bäumen und Bänken als Aufenthaltsstätte dienen wird.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Durch die Errichtung weiterer Urnenstelen, dem zusätzlichen Angebot an Baumgrabstätten und dem Bau eines Urnenhains im „Alten“ Friedhof, kann der Markt Mering die Ansprüche an die künftigen Bestattungsformen erfüllen. Durch die Bereitstellung dieser Möglichkeiten ist auch eine individuelle und persönliche Trauerbewältigung für die Angehörigen gegeben.

Die Gestaltung und Umsetzung sollte erneut mit der Fa. Weiher vorgenommen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2016: ca. 60.000.--€  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Einmalig 2016: €  
Jährlich: €

**Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**

Die Haushaltsmittel sind im Haushalt 2016 im Unterabschnitt 7500.5101 (Unterhalt der Grundstücke und Außenanlagen) und im Vermögenshaushalt 7500.9400 (Hochbaumaßnahmen) vorgesehen und veranschlagt. Die Leistungen des Bauhofes sind ebenfalls, bereits in den jeweiligen Haushaltsansätzen berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Errichtung von 40 weiteren Urnenstelen (BA.III) im „Neuen“ Friedhof. Gleichzeitig wird die Gestaltung und Errichtung eines Grabfeldes für vorerst 24 „Urnen-Baumgrabstätten“ beschlossen. Das Grabfeld soll an dem von der Friedhofsverwaltung vorgeschlagenen Standort errichtet werden. Die Durchführung beider Vorhaben soll mit der Fa. Weiher GmbH, 79112 Freiburg vorgenommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Errichtung eines Urnenhains im „Alten“ Friedhof. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Friedhofsmauer, soll dort eine geeignete Fläche für den Urnenhain angelegt werden. Als Grundlage dient der von der Friedhofsverwaltung vorgelegte Gestaltungsvorschlag.

**Abstimmungsergebnis:**

12 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das Ladengeschäft wurde bisher als Parfümerie betrieben. Nun soll eine Teilfläche der Ladenfläche umgenutzt werden als Gastraumfläche für ein Cafe mit veganem Imbiss. Die Fläche für die bisherige Parfümerie beläuft sich auf 102,1 m<sup>2</sup>. Diese reduziert sich auf 52,3 m<sup>2</sup> zzgl. 0,5 m<sup>2</sup> für den Kassenbereich, also 52,8 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des künftigen Cafe's weist eine Nettogastraumfläche von 29,8 m<sup>2</sup>, sowie Flächen für den Service mit 13,4 m<sup>2</sup> und Nebenräume (im Grundrissplan grün dargestellt).

Das Cafe wird mit 27 Sitzplätzen für Gäste dargestellt. Die Betriebszeiten für die Lokalität sind für Montag- Freitag von 9 bis 18:00 Uhr und Samstag von 9:00 bis 14:00 Uhr angegeben.

Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	15.07.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	15.09.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften wurden aus zeitlichen Gründen nicht eingeholt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben, die beantragte Nutzung, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Die Stellplatzberechnung ergibt im Endergebnis keinen Mehrbedarf.

**Bisher** waren folgende Stellplätze erforderlich:

Ladenfläche 102,1 m<sup>2</sup> = 4 Stellplätze (je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz)

Für die **geänderte Nutzung** errechnet sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

Ladenfläche 52,3 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze (je 30 m<sup>2</sup> ein Stellplatz)

Gastraum 29,8 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze (je 15 m<sup>2</sup> Nettogastraumfläche 1 Stellplatz)

Gesamt: 4 Stellplätze

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

12 : 0

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

Das bestehende Doppelhaus soll durch den Ausbau des Dachgeschosses in der Wohnfläche vergrößert werden. Derzeit bietet jede Doppelhaushälfte nur eine Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup>.

Diese könnte durch den Ausbau vergrößert werden auf 111 m<sup>2</sup> je DHH.

Der Eigentümer des Objektes Haus Nr. 20 hat bereits vor zwei Jahren bezüglich einer Wohnhauserweiterung angefragt.

Aktuell wird die DHH Pfeilschifterstraße 22 veräußert. Um den Raumbedürfnissen der Kaufinteressenten gerecht zu werden müsste eine Aufstockung genehmigt werden.

Nach Absprache mit dem LRA reichen die Bauherren einen gemeinsamen Antrag auf Vorbescheid ein, entsprechende Anträge auf Baugenehmigung sind zu späterem Zeitpunkt separat zu beantragen.

Durch die gemeinsame Aufplanung ist aus städtebaulicher Sichtweise das einheitliche Erscheinungsbild des Doppelhauses weiterhin gegeben. In der gemeinsamen Gestaltung der Dachneigung, der Dachgauben und der Gesamthöhe der Gebäude ist eine optische Einheitlichkeit gegeben.

Für die Bauherren wäre es von großem Interesse, dass der Kaufvertrag geschlossen wird, da beide Ihre Bauwünsche umsetzen können und sich die Wohnqualität wesentlich verbessert.

**II. Fiktionsfrist**

Eingang:	13.07.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	13.09.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	12.09.2016

**III. Nachbarbeteiligung**

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt, da dies zeitlich nicht mehr möglich war.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 a „An der Hörmannsberger Straße“. Durch die Errichtung der Dachgauben wird das Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss. Das Gebäude hätte dann drei Vollgeschosse.

Der Bebauungsplan sieht für die Objekte eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor.

Es ist zu beachten, dass der beantragte Baukörper die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe mit 6,50 m einhält. Ebenso entspricht die Dachneigung mit 35 ° den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kubatur des Baukörper hält demnach die Vorgaben des Bebauungsplanes ein. Als kritisch ist lediglich die Bildung eines weiteren Vollgeschosses zu betrachten. Grundsätzlich sind durch die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Vollgeschosse die Grundzüge der Planung berührt.

An dieser Stelle muss jedoch darauf verwiesen werden, dass im Jahr 2015 für das herausgemessene Gartengrundstück des Anwesens Pfeilschifterstr. 22, betitelt jetzt mit Rumfordstr. 11 eine Baugenehmigung mit folgenden Befreiungen erteilt wurde:

Befreiung von der **Wandhöhe**, der **Dachgestaltung und -neigung**, der **Firstrichtung**, der Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen und von den zulässigen **Vollgeschossen!** Nach vorheriger Rücksprache mit dem LRA konnte uns unter Bezugnahmen zu vorgenanntem Bauvorhaben mitgeteilt werden, dass eine Baugenehmigung mit einer Befreiung von den zulässigen Vollgeschossen nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird. (Siehe E-Mail vom 14.07.2016).

Die Planung der Bauherren zielt auf eine Nutzung des Dachgeschosses ab, welche gesunden Wohnverhältnissen entsprechen soll. Hierzu ist es notwendig, eine gewisse Raumhöhe und Belichtung der Aufenthaltsräume im DG zu erreichen. Dies soll durch die Gestaltung mit jeweils einer Dachgaube auf der Nord- und Süddachfläche für jede Doppelhaushälfte erreicht werden. In der Planzeichnung sind Dachgauben auf der Südseite mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Die zulässige Breite der Dachgauben ist laut B'plan auf 3,0 m begrenzt. Weiter schreibt der B'plan vor, dass eine Gaube nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite einnehmen darf. Die maximal zulässige Breite wird also südseitig um 0,50 m überschritten. Die Relation der Gaube zum Dach wird eingehalten, da mit einer Gaubenbreite von 3,50 m die Hälfte der Gebäudebreite von 7,00 m nicht überschritten wird.

Die Gauben auf der Nordseite halten die durch den B'plan zulässige Breite von max. 3 m ein. Für die Gauben auf der Südseite ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B'planes bezüglich der Gestaltung der Dachgauben erforderlich. Für diese Gauben sind jeweils zwei Fensterelemente vorgesehen. Jedes dieser Fenster belichtet einen Raum des Dachgeschosses.

Das Bauvorhaben bedingt also eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung der Dachgauben auf der Südseite mit 3,50 m und der Einhaltung der Vollgeschosse. Zulässig wären zwei Vollgeschosse, beantragt sind 3 Vollgeschosse.

Die Abstandsflächen werden lt. Aussage des LRA eingebracht.

Auf die Stellplatzsituation hat die Maßnahme keine Auswirkungen.

Durch das geplante Bauvorhaben werden bestehende Nachbargebäude in der Belichtung nicht beeinträchtigt, auch werden sonstige nachbarschützende Belange nicht berührt. Aus städtebaulicher Sicht ist es zu begrüßen, wenn beide Gebäude in gleicher Weise umgebaut werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

**Erster Bürgermeister Kandler** stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung der Behandlung des Antrages und Durchführung einer Ortsbegehung in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss vertagt die Behandlung des Antrages auf Vorbescheid und beschließt in der nächsten Sitzung eine Ortsbegehung durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

11 : 1

---

**TOP 21.1 Bericht zur Anfrage 1 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2016  
Vorlage: 2016/1029**

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2016 trägt Herr MGR Brinkmann als Anfrage 1 vor, dass sich an der Ampel beim Steinbrecher Haus, Münchener Str. 35 a, der Verkehr oftmals zurückstaut in die Münchener Straße bis zur Tankstelle und auch in die Unterberger Straße bis zur Parkplatzeinfahrt der BayWa.

Nach Rücksprache mit Herrn Marktbaumeister Lichtenstern wurde bestätigt, dass eine Veränderung der Schaltzeiten in den letzten Jahren definitiv nicht vorgenommen wurden.

Von Seiten der Verwaltung wurden verschiedene, flankierende Lösungsansätze diskutiert, aber als solche wieder verworfen.

Diskutiert wurde, ob man die Anzahl der in den Mühlweg einbiegenden Fahrzeuge dadurch reduzieren könne, dass man als Fahrzeugführer von Ortsmitte kommend und durch die Unterführung fahrend, ein noch aufzustellendes Zeichen 209-30 (vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) zu beachten habe.

Paketkunden der Post oder aber auch Personen die Gegenstände ins Steinbrecher Haus zu transportieren hätten, würden vermutlich keinen deutlich längeren Weg über den Parkplatz gegenüber dem Steinbrecher Haus wählen. Als Folge davon würde das Zeichen ggf. missachtet werden (da es ohnehin sehr spät erkannt würde). Wahrscheinlich würde man (bei Beachtung des Zeichens) aber wohl bei nächster Gelegenheit ein Wendemanöver durchführen.

Das Ergebnis in beiden Fällen wäre sicher nicht zielführend.

Es wurde auch zur Diskussion gestellt, ob man nicht die ältere Fußgängerampel auf Höhe des Lindenweges außer Betrieb setzen könne, um Entlastung zu schaffen.

Diese Ampel wird allerdings deutlich stärker frequentiert als die neuere Fußgängerampel nahe der Unterführung. Fußgänger die z.B. in Richtung Zettlerstraße gehen wollen, müssten nun aber erst Richtung Unterführung zur Ampel, die Straße dort queren, um dann den Weg wieder zurück zu gehen. Dies wird vermutlich nicht allzu oft so vollzogen werden.

Macht man dies aber nicht, wird man zumeist den unsicheren Weg über die stark befahrene Münchener Straße wählen. Selbst unter Nutzung des nahen Fußgängerüberweges müsste man vorher die breite Unterberger Straße queren.

Eine Abschaltung dieser Fußgängerampel empfiehlt sich folglich nicht.

Gleiches gilt für die neuere Ampel nahe der Unterführung. Diese wird oft durch Personen genutzt, die auf dem Parkplatz gegenüber dem Steinbrecher Haus parken. Dieser nunmehr längere Weg über die Ampel am Langwiedweg würde vermutlich auch eher selten genutzt.

Aus Sicht der Verwaltung wird Folge dessen kein sinnvoller Lösungsansatz gesehen, der nicht zugleich neue Gefährdungspotentiale in sich birgt.



---

**TOP 21.2 Bericht zur Anfrage 1 im Bau- und Umweltausschuss vom 06.06.2016**  
**Vorlage: 2016/1030**

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.06.2016 wurde von Herrn MGR Scherer als Anfrage 1 die Frage aufgeworfen, ob der sog. „Mittlere Weg“ als Feldweg gewidmet sei.

Dieser ist tatsächlich als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Bezeichnung „Mitterfeldweg“ gewidmet.

Dies belegt das Bestandsverzeichnis in Form von Bestandsblatt und zugehöriger Karte.

Es existiert weiterhin eine Liste der damaligen Grundstückseigentümer vom September 1963, die ihr Einverständnis zur Widmung per Unterschrift gaben.

Die Unterschriftenliste beinhaltet zudem den Hinweis darauf, dass das Bestandsverzeichnis gemäß den damaligen Vorschriften zur öffentlichen Einsicht im Rathaus auslag und auf die rechtliche Möglichkeit eines Einwandes hingewiesen wurde.

---

**TOP 21.3 Bekanntgabe 3 durch Ersten Bürgermeister Kandler - Treppenlift GS I**  
**Vorlage: 2016/1105**

---

**Sachverhalt:**

**I. Beschreibung des Vorhabens**

**Erster Bürgermeister Kandler** trägt vor, dass ein zusätzlicher Treppenlift in der Grundschule I erforderlich ist, um insgesamt 8 Klassenzimmer bedienen zu können. Bisher sind über den vorhandenen Lift drei Klassenzimmer erreichbar.

Die Neuanschaffung eines Treppenliftes würde ca. 15.000 Euro kosten.

**Der Vorsitzende** wird Kontakt zum Landratsamt aufnehmen um abzuklären, ob ein gebrauchter Lift verfügbar und käuflich zu erwerben ist.

---

**TOP 22 Anfragen**

---

---

**TOP22.1 Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Wochenmarktsituation**  
**Vorlage: 2016/1106**

---

**Sachverhalt:**

**MGR Lichtenstern** berichtet über die ungenügende Situation des wöchentlich am Freitag stattfindenden Wochenmarktes. Das zur Verfügung stehende Areal ist für die Viehzahl von Firanten zu beengt. Die Kunden verlassen den Marktbereich teilweise über die angebrachten Absperrungen und stehen unmittelbar auf der Straße. Dies stellt eine Gefahrenquelle dar.

**Der Vorsitzende** sichert eine Prüfung zu, ob eine Versetzung der jetzigen Absperrung um ca. 0,5 m zur Straßenfläche hin möglich ist. Dies käme einer halbseitigen Straßensperrung des Marktplatzes gleich.

**Sachverhalt:**

**MGR Enzensberger** wurde durch Anwohner der Hartwaldstraße damit konfrontiert, dass die genehmigten vier Gebäude zur Unterbringung von Asylbewerbern mit dem fertigen Erdgeschoßfußboden ca. 45 cm über Straßenniveau ausgeführt werden.

Diese Höhenlage orientiert sich an dem bestehenden ehemaligen Gebäude Bahnmeisterei. Es wurde bei der Genehmigung außer acht gelassen, dass die ortsauswärts angrenzenden Gebäude wesentlich tiefer liegen.

**MGR Enzensberger** bedauert insbesondere, dass der Bau- und Umweltausschuss keine Kenntnis über diesen Sachstand erhalten konnte, da im Vorfeld bereits ein Antrag auf Vorbescheid genehmigt wurde, und folglich eingereichte Bauanträge nicht mehr im Bau- und Umweltausschuss behandelt werden. Es sollte künftig beim Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens zu Anträgen auf Vorbescheid optional bestimmt werden, dass in Folge eingereichte Bauanträge dem Ausschuss vorgelegt werden müssen.

Die Geschäftsordnung sieht unter 2. Aufgaben der Ausschüsse; § 9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e unter anderem vor, dass bei Vorliegen eines gültigen Vorbescheides die Verwaltung zur Beschleunigung der Vorhaben entscheiden darf.