



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 10.10.2016
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:03 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sandra Mihatsch

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

Becker, Klaus
Brinkmann, Götz E.
Enzensberger, Stefan
Eser, Klaus
Hendlmeier, Florian
Lichtenstern, Vitus
Lutz, Erich
Mayer, Florian A.
Schamberger, Martina
Scherer, Martin
Singer-Prochazka, Irmgard
Wenger, Johann

Vertretung für: Herrn Georg Resch

Ortssprecher

Lidl, Peter

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin
Nerlich, Stefan abwesend
Neumeir, Armin

Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine,

Auszubildende

Vollrath, Andrea

Abwesende:**Mitglieder**

Resch, Georg

abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 12.09.2016
3. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage, Tratteilstr. 29
Vorlage: 2016/1155-01
4. Bauantrag: Erhöhung des Dachstuhles und Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachgauben an einem bestehenden Wohnhaus, Zeppelinstr. 2
Vorlage: 2016/1168
5. Bauantrag: Errichtung einer Terrassen- und Balkonüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Arnikaweg 2
Vorlage: 2016/1189
6. Bauantrag: Tektur zum Umbau des Schlosses in eine Wohnanlage, Bouttevillestraße 21
Vorlage: 2015/0189-01
7. Bauantrag: Anbau von drei Wohneinheiten an ein bestehendes 3-Familienhaus und Aufstockung des Bestandes und Doppelgarage, Ludwig-Thoma-Str. 23
Vorlage: 2016/1169
8. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses im EG in eine Glaserei mit Lagerräumen in den Bestandsgaragen, Betriebsleiterwohnung im 1. OG, Genehmigung verschiedener baulicher Anlagen, Altvaterring 24
Vorlage: 2016/1166
9. Antrag auf Nutzungsänderung: Einbau eines Döner-Restaurants in ein bisheriges Sonnenstudio, Münchner Straße 36
Vorlage: 2016/1185
10. Bauantrag: Anbringung einer Werbeanlage, Münchner Straße 36
Vorlage: 2016/1186
11. Bauantrag: Errichtung eines Gebäudezugangs, Bgm.-Wohlgeschaffenstr. 2
Vorlage: 2016/1184
12. Mitteilung von Bauvorhaben die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2016/1188
13. Zufahrtsberechtigung für Fahrzeuge der DB über den Feldweg hinter dem Bauhof, den Gaußring sowie den Willi-Erlbeck-Ring
Vorlage: 2016/1182

14. Aufbringung einer Grenzmarkierung in der Amberieustraße, Höhe Bushaltestellenzufahrt Grundschule
Vorlage: 2016/1175
15. Ausweisung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Egerländer Straße
Vorlage: 2016/1174
16. Aufbringung einer Grenzmarkierung in der Pestalozzistraße
Vorlage: 2016/1173
17. Antrag zur Fällung eines Lindenbaumes
Vorlage: 2016/1183
18. Bekanntgaben
- 18.1. Sachstand zur Beseitigung des Carport Lechstraße 9
Vorlage: 2016/0714-02
- 18.2. Bekanntgabe 3: Hydrant beim Hochwasserbehälter Mering
Vorlage: 2016/1220
- 18.3. Erneuerung des Vertrages für die Rattenbekämpfung
Vorlage: 2016/1195
19. Anfragen
- 19.1. Anfrage 1 durch MGR Mayer: Funktionsfähigkeit der Toilette am Badanger
Vorlage: 2016/1221
- 19.2. Anfrage 2 durch MGR Mayer: Baumbewuchs in die öffentlichen Verkehrsflächen, Pfeilschifterstr. 22
Vorlage: 2016/1222
- 19.3. Anfrage 3 durch MGR Lichtenstern: Heckenbewuchs im Gehwegbereich, Hermann-Löns-Str. 2 bis 6
Vorlage: 2016/1223
- 19.4. Anfrage 4 durch MGR Lichtenstern: Beidseitige Gehwegabsenkung in der Röntgen- und Oskar-von-Miller-Straße
Vorlage: 2016/1224
- 19.5. Anfrage 5 durch MGRin Singer-Prochazka: Gehwegbeschädigung am Schmiedberg
Vorlage: 2016/1225

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

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

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.09.2016

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.10.2016.

Beschluss:

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

**TOP 3 Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten
und Tiefgarage, Tratteilstr. 29
Vorlage: 2016/1155-01**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.09.2016 wurde bereits ein Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage auf gleichem Grundstück behandelt.

Da die oberirdischen Stellplätze nicht erbracht waren, wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die vorliegende Planung weist nun eine Wohneinheit weniger auf.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	26.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	26.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften liegen bis auf eine Unterschrift vor. Der Bauherr bemüht sich bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses diese nachzureichen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Kubatur des Baukörpers fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Baukörper ist gegenüber der ersten Planung kleiner gestaltet. Die bebaute Grundfläche reduziert sich, da die Tiefgarage nach Norden hin plan mit dem Gebäude endet. Sie ist nicht mehr geöffnet um zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Die oberirdischen Stellplätze sind zur Straße hin, neben der Tiefgarageneinfahrt nachgewiesen. Mit der Darstellung von insgesamt 12 Stellplätzen (8 in der TG und 4 oberirdisch) gilt der Stellplatznachweis als erbracht.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

10 : 3

TOP 4 Bauantrag: Erhöhung des Dachstuhles und Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachgauben an einem bestehenden Wohnhaus, Zeppelinstr. 2
Vorlage: 2016/1168

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses soll ausgebaut werden und in seiner Nutzung der Wohnung im Obergeschoss in Form eines Kinderzimmers und eines Büros zugeschlagen werden.

Es entsteht keine zusätzliche Wohneinheit. Das Gebäude bleibt ein Zweifamilienwohnhaus. Das Dach soll insgesamt von bisher 7,80 m Firsthöhe auf 9,70 m angehoben werden. Vergleichsweise weist das südlich angrenzende Gebäude eine Höhe von 10,40 m auf. Siehe Schnittzeichnung!

Auf der Westseite des Gebäudes sollen in der Dachfläche zwei Gauben errichtet werden. Diese weisen Breiten von 2,29 m und 3,98 m auf.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 01.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 01.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Einfügen nach § 34 BauGB ist gegeben. Nachbarschützende Belange sind nicht berührt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Gebäude ist auf der östlichen Giebelseite mit einer Terrasse und im Obergeschoss mit einem Balkon ausgebildet. Die Terrasse und der Balkon sollen überdacht werden. Zum Schutze des Balkones ist die Anbringung einer Überdachung mit einer Länge von 5,36 m und einer Tiefe von 1,78 m geplant. Die erdgeschossige Terrasse soll mit einer Überdachung auf eine Breite von 4,80 m und eine Tiefe von gesamt 3,70 m versehen werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	21.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 „Unterfeld II.BA“. Der Bebauungsplan weist auf der Ostseite des Grundstückes eine Baugrenze auf, die zur Grundstücksgrenze nicht parallel verläuft, sondern sich nach Norden hin verjüngt.

Im süd-östlichen Bereich beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 9 m. Im Nord-östlichen Bereich hingegen beträgt der Abstand etwa 7,5 m.

Die geplanten Überdachungen bedürfen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Baugrenze mit der Überdachung im südlichen Bereich um 1,36 m überschritten wird. Im nördöstlichen Bereich liegt eine Überschreitung von 1,63 m vor.

Der Hauptbaukörper hält die vorgegebene östliche Baugrenze ein. Die Überschreitung betrifft lediglich die geplante Überdachung der Terrasse. Durch diese Maßnahme werden nachbarschützende Belange nicht berührt, da im Osten keine Bebauung vorhanden ist. Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine Belange gegen die Erteilung einer Befreiung von der Einhaltung der östlichen Baugrenze.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Unterfeld II.BA" bezüglich der Einhaltung der östlichen Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Abschließend zu den Umbaumaßnahmen des Schlosses sollen die bereits ausgeführten und von den ursprünglichen Bauanträgen abweichenden Maßnahmen genehmigt werden.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat einen neuen Standsicherheitsnachweis, sowie ein Brandschutzkonzept gefordert. Diese werden ebenfalls mit vorliegender Tektur beigebracht.

Gegenüber der bisherigen Planung wurde im Dachgeschoss des Nordflügels eine zusätzliche Gaube ausgeführt. Es handelt sich um die Gaube direkt neben dem Turm auf der Nordseite, zum Schießhäusweg hin. Im beiliegenden Ansichtsplan ist die Gaube farbig markiert!

Ursprünglich war auf der Nordseite des Schlosses ein durchgängiger Laubengang mit nur einer Zugangstreppe vorgesehen. Die Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes regte hier eine Aufteilung und Gliederung des Laubenganges in drei einzelne Zugänge an. Den Wünschen des LRA entsprechend ist die Änderung im Ansichtsplan (Norden) ersichtlich.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	31.08.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	31.10.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt .

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte das bestehende 3-Familienhaus erweitern und in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten umbauen.

Hierzu erhält das bestehende Gebäude ein steileres Dach, d. h. die Dachneigung am bestehenden Gebäude erhöht sich von bisher 26° auf nunmehr 45 °. Dies hat zur Folge, daß sich die Gesamthöhe des Bestandsgebäudes von bisher 7,50 m auf nunmehr 10,54 m erhöht (jeweils gemessen ab OK FFB EG). Die Wandhöhe bleibt mit ca. 5,20 m unverändert.

An das Bestandsgebäude (Ausmaße 8,80 x 10,80) wird im Südosten ein Erweiterungsbau mit 9,74 x 14,86 m angebaut. Dieser erhält eine Dachneigung von 40 ° und ist ebenfalls 10,54 m hoch.

Das Gebäude weist zwei Vollgeschoße auf. Das Dachgeschoß ist weder im Altbau noch im Anbau ein Vollgeschoß, da die hierfür notwendigen Flächen nach Berechnung der Verwaltung knapp nicht erreicht werden.

Der Bauherr hat zu diesem Vorhaben bereits eine unverbindliche Bauvoranfrage beim Markt Mering eingereicht, welche im BUA am 18.01.2016 behandelt wurde. In dieser Voranfrage betrug die maximale Gebäudefirsthöhe jedoch nur 9,58 m, da hier mit einer geringeren Dachneigung geplant wurde. Der BUA hat hierzu beschlossen, daß das gemeindliche Einvernehmen dem Grunde nach in Aussicht gestellt werden kann, wobei aus der Diskussion jedoch deutlich zu entnehmen war, daß eine zusätzliche Erschließung (Zufahrt) über die Unterberger Straße nicht gewünscht ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 2 Nachbargrundstücke vor. Die Nachbarn haben dem dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Von beiden Nachbarn liegen schriftliche Einwendungen vor, die dieser Beschlusvorlage als Anlage beigefügt sind.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich ohne rechtsgültigen Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und darüber hinaus die Erschließung gesichert ist.

Die **Erschließung (Zufahrt)** ist generell über die Ludwig-Thoma-Straße gesichert, da es sich um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes handelt. In Vorgesprächen mit der Bauverwaltung hat der Antragsteller ursprünglich signalisiert, von der Unterberger Straße her eine zweite Zufahrt zu schaffen, um den An- und Abfahrtsverkehr in der Ludwig-Thoma-Straße zu entzerren und darüber hinaus die Anordnung der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück optimieren zu können. Der BUA hat im Rahmen der Entscheidung über die Voranfrage je-

doch signalisiert, daß keine zweite Zufahrt von der Unterberger Straße her gewünscht wird. Dies hat der Antragsteller berücksichtigt, indem nun alle Stellplätze von der Ludwig-Thoma-Straße her angefahren werden.

Die **Erschließung mit Wasser/Kanal** ist ebenfalls dem Grunde nach gewährleistet. Soweit das Vorhaben einen größeren Wasser- bzw. Kanalananschluß benötigt, hat diesen der Antragsteller auf eigene Kosten herzustellen.

Die **Art der Nutzung** ist unproblematisch, da es sich um ein faktisches Wohngebiet handelt.

Näher geprüft werden muß jedoch das Kriterium des **Maßes der baulichen Nutzung**. Hierbei entscheidend sind **absolute Bezugsgrößen wie Kubatur, Höhe oder Zahl der Vollgeschosse**. Kein Kriterium des Einfügens sind dagegen Bezugswerte wie GRZ oder GFZ oder die Zahl der Wohneinheiten (*Lediglich zur Information: die Grundflächenzahl des Hauptgebäudes mit Zugang und Garagen beträgt 0,51, zusammen mit den Stellplätzen kommt man auf 0,70. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,10. Die BauNVO sieht für allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 +50 % Überschreitung für Nebenanlagen = 0,6 vor, für die GFZ maximal 1,2*).

Die **Gebäudehöhe** des beantragten Vorhabens beträgt nun **10,54 m** ab Bezugspunkt Fertigfußboden EG. Damit wird das Gebäude zwar deutlich höher als die unmittelbar angrenzenden Gebäude (Hs. Nr. 21 = 7,10 m, Hs. Nr. 25 = 9,15 m) oder das gegenüberliegende Gebäude (Hs. Nr. 18 = 7,75 m), jedoch befindet sich in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 auch bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10,40 m (Ludwig-Thoma-Straße 19), so daß sich das Vorhaben nach diesem Kriterium einfügt.

Das geplante Gebäude weist **zwei Vollgeschosse** auf, das Dachgeschoß bleibt nach Berechnung der Verwaltung knapp unter den Grenzen für ein Vollgeschosß. Jedoch sind im näheren Umfeld auch hier bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden, so daß sich das Gebäude auch nach diesem Kriterium einfügt.

Problematisch erscheint jedoch die **Kubatur des Gebäudes**. Durch den geplanten Anbau, der größer als das Bestandsgebäude ausfällt, entsteht ein augenscheinlich sehr massiver Baukörper mit einer Gesamtlänge von 20,54 m und einer Breite von 14,86 m. Die Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt 239,78 m². Als Bezugsfall im näheren Umkreis kann das Gebäude Ludwig-Thoma-Straße 19 herangezogen werden, welches eine Grundfläche von 12 x 15 m = 180 m² aufweist. Zudem befindet sich auch die Wohnanlage Albrecht-Dürer-Straße 2-6 in einem Umfeld, das vermutlich noch prägend auf das Baugrundstück wirkt und daher wahrscheinlich zur Beurteilung herangezogen werden kann. Dieses Gebäude hat Ausmaße von 12 x 45 m und eine Grundfläche von 540 m².

In einem vergleichbaren Fall vor einiger Zeit (Bauvorhaben in der Zeppelinstraße) hat das Landratsamt die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens angekündigt und darauf verwiesen, daß beim Kriterium des Einfügens auch Gebäude zu berücksichtigen sind, die nicht in direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück liegen aber dennoch auf das Baugrundstück eine städtebauliche Wirkung entfalten. Dies wäre hier vermutlich ebenfalls anzunehmen. **Nach Sicht der Verwaltung könnte man daher durchaus davon ausgehen, daß sich das Vorhaben aufgrund seiner Kubatur in die nähere Umgebung einfügt. Man könnte jedoch auch argumentieren, daß die Kubatur des Gebäudes massiver ausfällt, als die Gebäude im näheren Umkreis. Inwieweit das Landratsamt in diesem Fall diese Auffassung teilt, kann jedoch nicht abgeschätzt werden.**

Weiteres Kriterium ist noch die **zu überbauende Fläche**. Hier ist festzustellen, daß im Prinzip alle Baugrundstücke dieser Häuserzeile zur Unterberger Straße hin relativ große Gartengrundstücke haben, die nicht von einer Bebauung mit Hauptgebäuden unterbrochen werden. Allerdings befinden sich teilweise bereits Nebenanlagen in diesem Gartenbereich. Gerade das angrenzende Grundstück Ludwig-Thoma-Str. 21 weist eine Vielzahl von Nebenanlagen in diesem Bereich auf. Weiter nördlich (ab Ludwig-Thoma-Straße 9) sind dann auch Hauptgebäude im Bereich zur Unterberger Straße hin vorhanden. Insgesamt liegt somit kein durchgehender Grünzug vor, der städtebaulich prägend ist. Somit fügt sich das Vorhaben

hinsichtlich der zu überbauenden Fläche ein.

Stellplatzsituation:

Das Vorhaben benötigt nach unserer Satzung für die Wohnungen insgesamt 10,5 Stellplätze zzgl. 10 % Besucherstellplätze = rechnerisch 11,55 Stellplätze, aufgerundet somit 12 Stellplätze. Zeichnerisch nachgewiesen werden 13 Stellplätze, so daß der **Stellplatznachweis erfüllt** ist.

Problematisch ist jedoch die Anordnung der Stellplätze zur öffentlichen Straße hin, denn hier befinden sich 9 Stellplätze unmittelbar nebeneinander, welche alle direkt von der Ludwig-Thoma-Straße aus angefahren werden. Damit ist das Grundstück über seine gesamte Breite hin mit Stellplätzen versehen, so daß natürlich auch die zulässige Parkmöglichkeit auf der Straße über die gesamte Breite des Grundstückes entfällt (ein Gehweg ist auf dieser Seite nicht vorhanden).

Damit **widerspricht die Anordnung der Stellplätze nach Ansicht der Verwaltung unserer Stellplatzsatzung**, welche in In § 6 Abs. 3 regelt, daß mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze nur über **eine** gemeinsame Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen sind. Der Bau- und Umweltausschuß kann im Rahmen einer Ermessensentscheidung nach § 8 der Stellplatzsatzung im Einzelfall eine **Abweichung** von dieser Regelung beschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht einfügt und darüber hinaus die Anordnung der geplanten Stellplätze den Festsetzungen in § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung widerspricht.

Das Vorhaben fügt sich nicht ein, da die Kubatur bzw. die Ausmaße des Baukörpers wesentlich größer ausfallen, als dies in der prägenden, zur Beurteilung nach § 34 BauGB heranzuziehenden Umgebungsbebauung vorhanden ist.

Abstimmungsergebnis:

11 : 2

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Antrages ist die teilweise Nutzungsänderung eines bestehenden Zweifamilienhauses in einen Glasereibetrieb mit Lagerräumen sowie die Errichtung verschiedener baulicher Anlagen.

Der Bauherr hat im Jahre 2007 einen Bauantrag für die Errichtung eines ZFH mit 2 Garagen im Freistellungsverfahren bei uns eingereicht und das Vorhaben anschließend auch entsprechend ausgeführt.

Nach seinen eigenen Angaben hat er dann am 13.08.2009 sein Gewerbe für einen Glasereibetrieb in seinem Wohnhaus angemeldet. Im Laufe der Zeit hat sich dann der Betrieb Zug um Zug weiter entwickelt und die räumlichen Gegebenheiten wurden den betrieblichen Erfordernissen angepasst. Eine baurechtliche Genehmigung für diese Veränderungen wurde jedoch bislang nicht beantragt; dies wird hiermit nun nachgeholt.

Konkret geht es um folgende Änderungen:

- Nutzungsänderung eines Teils der Bestandsbebauung von Wohnnutzung in einen Glasereibetrieb: die beiden ursprünglich als Garagen beantragten Gebäude werden nun als Lager für den Glasereibetrieb genutzt. Ebenso wird auch die bisherige Wohnung im Erdgeschoß des Wohngebäudes vollständig für betriebliche Zwecke genutzt. Die Wohnnutzung des Betriebsinhabers findet weiterhin im ersten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß des Gebäudes statt.
- Auf der Ostseite des Baugrundstückes, also zwischen Haus und Lärmschutzwand, wurde eine bauliche Erweiterung als Grenzbebauung mit den Ausmaßen von 13,49 m x 3,41 m errichtet. Diese dient als Erweiterung der Glasereiwerkstatt.
- Auf der vorgenannten Werkstatterweiterung wurde ein überdachte Dachterrasse mit einer Breite von 6,00 m und einer Tiefe von 3,65 m ebenfalls als Grenzanbau verwirklicht.
- An der restlichen kompletten Ostseite des Grundstückes wurde ein Materiallager in Form einer Dachlattenkonstruktion mit Folieneinhausung erstellt. Diese soll lt. Angaben des Bauherrn jedoch in naher Zukunft wieder entfernt werden und bleibt somit bei der weiteren Betrachtung des Bauantrages außer Acht.
- Auf der westseitigen (also zum Altvaterring hin) vorhandenen Garage (jetzt Lager) wurde ebenfalls eine Dachterrasse mit Überdachung errichtet. Die Terrassenfläche entspricht der Normgröße einer Garage, also 6 x 3 m; die Überdachung ist mit 8 x 4 m etwas größer.
- An der Südwestecke des Grundstückes wurde eine Gartenhütte mit 2,80 x 3,30 m errichtet. Zwar wäre diese für sich betrachtet verfahrensfrei (da unter 75 m³ Rauminhalt), jedoch wird die durch die anderen Bauten bereits schon überschrittene Grenzanbaulänge von 9 m pro Grundstücksgrenze bzw. 15 m für das Gesamtgrundstück noch zusätzlich erhöht, so daß diese eine isolierte Abweichung von den Abstandsflächen benötigt hätte.
- An der Südseite wurde eine Terrassenüberdachung mit den Ausmaßen von 3,30 m x 5,30 m errichtet.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	29.08.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	29.10.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor. Eines davon (die östlich angrenzende Fl.Nr. 3008/26, Lärmschutzwall) befindet sich im Eigentum des Marktes Mering, der somit auch als Nachbar zu beteiligen ist. Die Unterschrift des zweiten Nachbarn wurde nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ in der Fassung der 9. Änderung für den Teilbereich am Altvaterring. Der Bebauungsplan setzt für dieses Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Bei der Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit ergeben sich einige Problemstellungen, die nachfolgend beurteilt werden:

a) Art der baulichen Nutzung

Nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:

„die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“.

Damit wäre zwar ein Handwerksbetrieb in einem Wohngebiet grundsätzlich zulässig, er müsste hierfür jedoch folgende beiden Anforderungen erfüllen:

- er müsste in erster Linie der Versorgung des Gebietes dienen,
- es müsste sich um einen nicht störenden Betrieb handeln.

Erfüllt also ein Handwerksbetrieb die Erfordernis des Gebietsbezuges nicht, ist er auch für den Fall daß er als nicht störender Betrieb eingestuft wird, nicht zulässig.

Diese sogenannte Gebietsversorgungsklausel in der BauNVO dient in erster Linie dazu, den gebietstypischen Schutz der Wohnruhe vor Störungen zu gewährleisten, in dem sie bestimmte Versorgungsangebote auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränken. Darüber hinaus trägt diese Klausel der Funktion der verschiedenen Gebietstypen der BauNVO Rechnung, d. h. allgemeine Wohngebiete übernehmen grundsätzlich keine Versorgungsfunktion für andere Baugebiete, solche Aufgaben weist die BauNVO explizit anderen Gebietstypen wie z. B. Misch- und Gewerbegebieten zu. Somit verbleibt in einem allgemeinen Wohngebiet nur noch eine Daseinsberechtigung für Gewerbebetriebe, die primär diesem Baugebietstyp dienen, also von Umfang, Art und Größe darauf ausgerichtet sind, ihre Umsätze überwiegend und weitestgehend aus diesem Gebiet zu erwirtschaften. Da ein geschlossener Einzugsbereich jedoch an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeht, gehört zu dem Konzept der gebietsinternen Versorgung auch, daß eine untergeordnete Nachfrage von außerhalb des Gebietes hingenommen werden kann. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, daß ein Handwerksbetrieb in einem Wohngebiet nur dann zulässig sein kann, wenn er von seiner Ausrichtung her primär dazu ausgelegt ist, seine Kunden überwiegend aus dem betreffenden Gebiet zu requirieren.

Im vorliegenden Fall muß erheblich angezweifelt werden, ob dies hier der Fall ist. Gerade eine Glaserei, die mehrere Mitarbeiter beschäftigt, kann schlecht ihren überwiegenden Umsatz und Gewinn aus nur einem angrenzenden Gebiet erzielen und kann somit damit auch nicht darauf ausgerichtet sein, überwiegend dem Baugebiet zu dienen.

Selbst wenn man diese Voraussetzung bejahen würde wäre als zweite Hürde noch zu prüfen, ob der Handwerksbetrieb als nicht störend eingestuft werden kann. Hierzu ist in der

Regel nicht auf die konkreten Verhältnisse eines Vorhabens abzustellen, sondern es ist eine typisierende Betrachtungsweise anzuwenden. Gegenstand der Betrachtungen hierbei sind alle Auswirkungen, die typischerweise von einem Betrieb der jeweiligen Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe des betrieblichen Einzugsbereichs sowie der Art und Weise der dort üblicherweise stattfindenden Betriebsvorgänge, dem an- und abfahrtsverkehr sowie der Dauer dieser Auswirkungen mit Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen.

Ein Betrieb stört dann nicht, wenn seine Auswirkungen das gebietsadäquate Maß akzeptabler Störungen nicht übersteigt. Problematisch sind daher alle Betriebe, die mit lärmzeugenden Maschinen arbeiten oder die in sonstiger Weise Belästigungen der näheren Umgebung verursachen. Durch die Rechtsprechung wurden so z. B. folgende Betriebe in einem Wohngebiet als unzulässig betrachtet: Steinmetzbetriebe, Schlossereien und andere metallverarbeitende Betriebe sowie alle Betriebe in denen regelmäßig lärmintensive Arbeiten wie Sägen, Fräsen, Hämmern, Stanzen usw. anfallen.

Als nicht störend wurden bislang Betriebe wie Friseure, Bäckereien, Schuhmacher, Schneider oder Kunsthandwerker ohne lärmintensive Bearbeitung beurteilt.

Ob die vorliegende Glaserei ein nicht störender Betrieb ist, kann die Verwaltung nicht beurteilen. Dies obliegt der konkreten Prüfung durch die Immissionschutzbehörde im Landratsamt.

Letztendlich kann diese Beurteilung bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen aber auch unberücksichtigt bleiben, da es dem Betrieb - wie oben dargestellt - bereits an dem wesentlichen Merkmal der Beschränkung auf die gebietsbezogene Versorgung mangelnd.

Ergänzend ist zu erwähnen, daß nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig wären. Damit sind also auch Betriebe gemeint, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sondern einen größeren Einzugsbereich haben. Dieser Absatz wurde in unserem Bebauungsplan aber ausdrücklich ausgenommen, so daß diese Ausnahmen nicht zulässig sind. Als Begründung im Bebauungsplan wurde hierfür angegeben, daß solche Nutzungen in dem vorliegend geplanten Wohngebiet nicht integrierbar sind. Die Glaserei ist damit nach dieser Vorschrift auch nicht ausnahmsweise im Wohngebiet zulässig.

Fazit: die Glaserei ist im allgemeinen Wohngebiet nach Ansicht der Verwaltung nicht zulässig, da sie nicht überwiegend der Gebietsversorgung dient, sondern nach Art und Umfang einen weiteren Einzugsbereich aufweist. Die Prüfung, ob es sich um einen nicht störenden Betrieb handelt, ist somit nur noch von untergeordneter Bedeutung und kann überdies nur durch die Fachbehörde im Landratsamt geprüft werden.

b) Baugrenzen

In der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde außerhalb der Baugrenzen eine verfahrensfreie Gartenhütte mit einer Grundfläche von 2,5 x 3,3 m errichtet. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden, daß nach § 23 Abs. 5 BauNVO solche Nebenanlagen generell auch außerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen werden können (sog. unechte Ausnahme).

Problematischer ist die Situation jedoch bei dem im Osten errichteten Werkstattgebäude mit einer Größe von 3,41 m x 13,49 m. Dies befindet sich zwischen dem Wohnhaus und dem Lärmschutzwand und liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen. Das Vorhaben bräuchte also eine diesbezügliche Befreiung von den Baugrenzen. Eine solche setzt aber nach § 31 Abs. 2 BauGB unter anderem voraus, daß die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die östliche Baugrenze exakt der Linie der Bauverbotszone zur B2 hin entspricht. Die 20m-Bauverbotszone, welche im Bebauungsplan auch explizit eingezeichnet ist, ist jedoch von Bebauung freizuhalten (§ 9 FStrG). Aus diesem Grunde würde eine Befreiung von der Baugrenze diesen öffentlichen Belang des staatlichen Bauamtes tangieren und ist daher nicht zulässig.

Fazit: Eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der östlichen Baugrenze kann nicht erteilt werden.

c) Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis 0,6 ausgedehnt werden.

Im vorliegenden Bauantrag liegt eine Berechnung bei, wonach die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen genau 0,6 beträgt und somit die Vorgabe des Bplanes eingehalten wird. Eine Kontrollberechnung der Verwaltung hat jedoch ergeben, daß bei der vorgelegten Berechnung die Gartenhütte, die vorhandene südseitige Terrasse sowie das Gewächshaus nicht berücksichtigt wurden. Rechnet man diese hinzu, so kommt man auf eine GRZ von 0,64. Somit würde der Bauantrag eine Befreiung von der zulässigen GRZ benötigen. Nach aktueller Rechtsauffassung des Landratsamtes ist eine Befreiung von der GRZ jedoch grundsätzlich nicht möglich, da eine solche immer die Grundzüge der Planung berührt.

Fazit: Die vorgelegte GRZ-Berechnung weist die vorhandene GRZ als zu gering aus. Die tatsächlich vorhandene Grundflächenzahl beträgt 0,64, zulässig sind 0,6. Eine Befreiung hiervon ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt würden.

*Hinweis: die **Geschoßflächenzahl** von 0,8 wird mit 0,67 deutlich unterschritten.*

d) Gestaltung der baulichen Anlagen

Ziffer 4.2.3 des Bebauungsplanes schreibt für alle baulichen Anlagen generell eine Dacheindeckung mit Ziegeln in einem Farbspektrum von rot bis mittelbraun vor.

Das errichtete Werkstattgebäude ist stattdessen teilweise mit Blech und teilweise mit Sicherheitsglas eingedeckt. Eine Befreiung vom Bebauungsplan hiervon ist im vorliegenden Fall vertretbar, da dadurch weder die Grundzüge der Planung berührt werden noch städtebauliche Belange berührt werden.

Fazit: Eine Befreiung von der festgelegten Vorschrift über die Dachgestaltung wird seitens der Verwaltung befürwortet.

e) Abstandsflächen

Zwar sind die Abstandsflächen generell nicht Prüfkriterium des gemeindlichen Einvernehmens, jedoch wird der Markt Mering im vorliegenden Fall dennoch als Nachbar dadurch tangiert, da der Antragsteller zusammen mit dem Bauantrag an den Markt Mering einen Antrag auf Übernahme der Abstandsflächen stellt.

Nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Grenzanbaulänge pro Grundstück 9 m betragen, auf dem gesamten Grundstück jedoch nicht mehr als 15 m. Die vorhandene weist an der östlichen Grenze jedoch eine Anbaulänge von 13,49 m (statt zulässig 9 m) auf, auf dem ganzen Grundstück beträgt die Anbaulänge 28,29 m (statt zulässig 15 m). Erschwerend kommt hinzu, daß es sich bei dem Werkstattgebäude um kein Gebäude handelt, das nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen zulässig wäre. Dieses müsste generell die vollen Abstandsflächen von mind. 3 m einhalten.

Insofern kann eine Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur dadurch erreicht werden, daß der Markt Mering als Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nördlich und östlich (Lärmschutzwand, Weg und Grünflächen) die Abstandsflächen übernimmt.

Diese wäre im Prinzip denkbar, da die betreffenden Flächen des Marktes Mering ohnehin nicht bebaubar sind und eine Belastung durch eine Abstandsflächenübernahme dadurch den Markt Mering künftig nicht erkennbar belasten würde.

Allerdings sollte man bei der Entscheidung darüber auch die Überlegung mit einfließen las-

sen, ob man durch eine solche Übernahme die bisher ohne Genehmigung errichteten Bauten - zumindest abstandsflächenrechtlich - legalisieren möchte.

Fazit: Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Markt Mering als Nachbar ist möglich und liegt im Ermessen des Ausschusses.

f) Stellplätze

Für das Gesamtobjekt werden laut unserer Stellplatzsatzung 4 Stellplätze benötigt, nämlich 2 für die Wohnnutzung und 2 für die Glaserei (1 StP für je 70 m² Nutzfläche).

Durch den Wegfall der Garagen können auf dem Grundstück noch 2 offene Stellplätze realisiert werden, so daß insgesamt 2 Stellplätze fehlen.

Der Antragsteller hat jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft vom Markt Mering die Grünfläche Flurnummer 3018/457 angepachtet, um darauf Stellplätze für seinen Gewerbebetrieb zu errichten. Hierbei handelt es sich aber nur um ein Vertragsverhältnis, das jederzeit kündbar ist. Um diese Stellplätze anerkennen zu können wäre entweder eine dingliche Sicherung durch den Markt Mering zugunsten des Antragstellers zu bestellen oder er müsste das Grundstück dem Markt Mering abkaufen und könnte dann diese Sicherung zugunsten seines Gewerbegrundstückes selbst veranlassen.

Nach derzeitigem Stand ist der Stellplatznachweis daher nicht erfüllt, da 2 Stellplätze fehlen.

Fazit: der Stellplatznachweis ist nicht erbracht, da 2 Stellplätze fehlen. Die angemieteten Stellplätze können nicht anerkannt werden, da diese nicht dinglich gesichert sind.

g) Beurteilung der Terrassenüberdachung im Süden sowie der Überdachung der Dachterrasse auf der zum Altvaterring hin gelegenen Dachterrasse

Die Terrassenüberdachung im Süden ist mit einer Tiefe von mehr als 3 m nicht mehr verfahrensfrei. Sie entspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auch die Überdachung der Dachterrasse auf der westlichen Garage ist nicht verfahrensfrei, da es sich hierbei nicht um eine klassische Terrassenüberdachung im Sinne des Art. 57 Absatz 1g) handelt. Auch diese entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Fazit: für die Terrassenüberdachung im Süden sowie die Dachterrassenüberdachung im Westen kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Da die beiden Überdachungen jedoch Bestandteil des Gesamtantrages sind, teilen diese dessen Schicksal, d. h. das Einvernehmen kann nur insgesamt für alle Maßnahmen erteilt werden oder nicht.

h) Zustimmung als Nachbar

Der Markt Mering grenzt auch mit dem östlich gelegenen Grundstück des Lärmschutzwalles an das Baugrundstück an und ist daher Nachbar im baurechtlichen Sinne (die nördlich angrenzenden Wegflächen sind öffentlich gewidmet und lösen daher als Erschließungsanlagen keine Nachbareigenschaft aus).

Die Zustimmung als Nachbar ist rein privatrechtlicher Natur und völlig unabhängig von der Entscheidung über das öffentliche Einvernehmen (Buchstaben a-f) zu sehen.

Als Nachbar hat der Markt Mering durch das beantragte Vorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine Beeinträchtigung des Lärmschutzwalles nicht erkennbar ist.

Fazit: Die Verwaltung schlägt vor, als Nachbar dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß beschließt zum Bauvorhaben folgendes:

- a) Die beantragte Glaserei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig, da sie nicht überwiegend der Versorgung des Gebietes dient.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

- b) Einer Befreiung von der Baugrenze im Osten durch das errichtete Werkstattgebäude kann nicht zugestimmt werden, da sich dieses im Bereich des Anbauverbots zur B2 hin befindet und damit öffentliche Belange berührt sind.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

- c) Einer Überschreitung der Grundflächenzahl kann nicht zugestimmt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

12 : 1

- d) Der Bau- und Umweltausschuß erteilt eine Befreiung von Ziffer 4.2.3 des Bebauungsplanes bezüglich der abweichenden Dachgestaltung des Werkstattgebäudes.

Abstimmungsergebnis:

4 : 9

- e) Einer Übernahme der Abstandflächen durch den Markt Mering wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

MGR Wenger war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

- f) Der Stellplatznachweis ist nicht erfüllt, da statt der notwendigen 4 Stellplätze auf dem Grundstück nur 2 nachgewiesen werden; die angemieteten Stellplätze können ohne dingliche Sicherung nicht anerkannt werden.

Abstimmungsergebnis:

12 : 1

- g) Das gemeindliche Einvernehmen für die Terrassenüberdachung im Süden sowie die Überdachung der Dachterrasse im Westen kann unabhängig von der restlichen Beurteilung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

- h) Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

2 : 11

- i) Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird aus den in oben genannten Buchstaben a) bis c) sowie f) genannten Gründen nicht erteilt.**

Abstimmungsergebnis:

12 : 1

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Im Objekt Münchner Straße 36 befindet sich seit geraumer Zeit ein Döner-Restaurant in den Räumen eines ehemaligen Sonnenstudios. Mit dem vorliegenden Bauantrag wird diese Nutzungsänderung nun beantragt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	19.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	19.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 7 Nachbargrundstücke vorhanden, die Eigentümer wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Stellplätze:

Für das bisherige Sonnenstudio war laut Genehmigungsbescheid es Landratsamtes ein Stellplatz nachzuweisen. Durch die beantragte Änderung in einen Dönerladen erhöht sich für diese Nutzungseinheit der Stellplatzbedarf auf 3 Stück (1 StP je 15 m² Gastraumfläche), so daß ein Mehrbedarf von 2 Stellplätzen entsteht. Für alle Nutzungen auf dem Objekt Münchner Str. 36/38 erhöht sich der Stellplatzbedarf somit von bisher 79 auf nunmehr 81 Stellplätze. Tatsächlich vorhanden sind aber 83 Stellplätze, so daß der Stellplatznachweis damit erfüllt ist.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

MGR Eser war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

An der Aussenfassade des Döner-Restaurants in der Münchner Straße 36 befindet sich eine Werbeanlage, die nunmehr baurechtlich beantragt wird. Es handelt sich hierbei um 2 Werbetafeln mit den Größen 4,00 x 1,00 m (über den Fenstern) sowie 1,00 x 2,30 m (links vom Fenster).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	19.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	19.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 7 Nachbargrundstücke vorhanden, die Eigentümer wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bei den beiden beantragten Werbetafeln handelt es sich jeweils um Werbeanlagen mit einer Größe von jeweils mehr als 1,00 m² Ansichtsfläche, so daß diese nach Art. 57 BayBO nicht verfahrensfrei sind und daher eine Baugenehmigung benötigen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich die Werbeanlage an dieser Stelle nach § 34 BauGB einfügt.

Die Werbeanlagensatzung des Marktes Mering trifft für diese Werbeanlage keine abweichende Regelungen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

MGR Eser war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Zugang zu dem Gebäude Herzog-Wilhelm-Straße 2 erfolgte bisher von Westen her über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 132. Dieser Zugang ist nun aus privatrechtlichen Gründen nicht mehr nutzbar, so daß der Eigentümer einen anderen Zugang zu seinem Gebäude herstellen muß.

Dieser neue Zugang erfolgt durch den Einbau einer Haustüre unterhalb des Durchganges zwischen Bgm-Wohlgeschaffenstraße und dem Innenhof (Fl.Nr. 132).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	21.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	14.11.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden, die demselben Eigentümer gehören. Dessen Unterschrift wurde nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 ein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

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

Folgende Vorhaben wurden seit dem 01.09.2016 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

-/-

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

1. Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Stellplätzen, Zeppelinstr. 6

TOP 13 Zufahrtsberechtigung für Fahrzeuge der DB über den Feldweg hinter dem Bauhof, den Gaußring sowie den Willi-Erlbeck-Ring
Vorlage: 2016/1182

Sachverhalt:

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, den Betriebsfahrzeugen der Deutschen Bahn eine erlaubte Zufahrt zu Ihrer Bahnanlage zu ermöglichen.

Nur in diesem Fall kann von DB-Immobilien die geplante Freistellung einer Zuerwerbsfläche erwirkt werden.

Dies ist zu gewährleisten durch die Anbringung des Zusatzzeichens 1026-39 „Betriebs- und Versorgungsdienst frei“ an den unmittelbaren Zugängen über

- a) den Feldweg am südwestlichen Teil des Bauhofs (gesperrt für Krafträder und Kraftwägen)
- b) den Zugang über den Gaußring (gemeinsamer Geh- und Radweg)
- c) den Zugang über den Willi-Erlbeck-Ring (Gehweg, Radfahrer frei)

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion hat unter der Voraussetzung, dass ein StVO-konformes Zusatzzeichen (1026-39) verwendet wird, keine Einwände.

Einem selbst entworfenen Zusatzzeichen, welches in der StVO nicht aufgeführt wird (z.B. „Fahrzeuge DB frei“), wird nicht zugestimmt.

Die Straßenverkehrsbehörde unterstützt diese Stellungnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: ca. 130 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Das Zusatzzeichen 1026-39 „Betriebs- und Versorgungsdienst frei“ wird an folgenden Stellen angebracht und falls erforderlich bei Wiederholungsschildern im inneren Bereich ebenfalls wiederholt.

- a) Zugang über den Feldweg am südwestlichen Teil des Bauhofs (gesperrt für Krafträder und Kraftwägen)
- b) Zugang über den Gaußring (gemeinsamer Geh- und Radweg)
- c) Zugang über den Willi-Erlbeck-Ring (Gehweg, Radfahrer frei)

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Verwaltungsgemeinschaft Mering wird angewiesen, eine entsprechende Anordnung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

TOP 14 Aufbringung einer Grenzmarkierung in der Amberieustraße, Höhe Bushaltestellenzufahrt Grundschule
Vorlage: 2016/1175

Sachverhalt:

Von Seiten der Verwaltung wird beantragt, an der Zufahrt zur Bushaltestelle an der Grundschule in der Amberieustraße eine einseitige Grenzmarkierung auf einer Länge von 5 m anzubringen.

Dies soll die sichere und problemlosere Anfahrt für Schulbusse ermöglichen.

Aktuell wird teils bis an den Schnittpunkt der Einmündung/Zufahrt zur Bushaltestelle geparkt. Dies erschwert die Zufahrt insbesondere für Lang- und Gelenkbusse erheblich.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg war zusammen mit der Straßenverkehrsbehörde vor Ort und unterstützt das Ansinnen.

Der Antrag wird zudem unterstützt durch einen verantwortlichen Mitarbeiter des Augsburgers Verkehrs- und Tarifverbundes (Abteilung Steuerung und Planung) der die Situation zu einem anderen Zeitpunkt mit der Straßenverkehrsbehörde in Augenschein genommen hat.

Auch ein Busfahrer des AVV war zugegen und unterstrich Sinn und Notwendigkeit einer solchen Grenzmarkierung. Wenn bis an den Schnittpunkt geparkt werde, gelänge es manchmal nur mit großen Mühen den Bus in die Bushaltestelle einzufahren.

Das Rektorat der Grundschule Mering Amberieustraße hat vor einiger Zeit ebenfalls auf die Situation aufmerksam gemacht und unterstützte seinerzeit die Idee ebenfalls.

Der neben der Amberieustraße gepflasterte Zufahrts- und Haltestellenbereich ist nicht gewidmet, es handelt sich aber um eine tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche.

Wäre der Zufahrts- und Haltestellenbereich gewidmet, wäre ein absolutes Haltverbot (Z.283) die korrekte Ausschilderung, da es sich dann um keine Einmündung handeln würde, sondern die Bushaltestellenspur ein Teil der Fahrbahn wäre.

Ohne Widmung ist die richtige Ausschilderung in Form einer Markierung auf der Fahrbahn mit Zeichen 299 (Grenzmarkierung) zu sehen, da die Zufahrt zur Bushaltestelle als Einmündung zu werten ist.

Grenzmarkierungen bezeichnen, verlängern oder verkürzen ein an anderer Stelle vorgeschriebenes Halt- oder Parkverbot (hier als Parkverbot in Form des 5 m Bereiches da § 12 Abs. 3 Nr. 1 besagt: „Das Parken ist unzulässig vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten“).

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

Einmalig 2016:

ca. 250 € ohne Anfahrts- und Zusatzkosten.

Da für Einzelmarkierungen stets hohe Anfahrts- und Zusatzkosten entstehen, erscheint es sinnvoll, eine evtl. Umsetzung dieser Grenzmarkierung mit mehreren, anderweitig anfallenden Markierungsarbeiten zusammenzufassen.

Einmalig 2016: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**Beschluss:**

Im Bereich der Haltestellenzufahrt an der Grundschule Amberieustraße wird im Zufahrtsbereich eine 5 m lange Grenzmarkierung (Zeichen 299) beschlossen.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Verwaltungsgemeinschaft Mering wird angewiesen, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

10 : 3

TOP 15 Ausweisung eines eingeschränkten Haltverbotes in der Egerländer Straße
Vorlage: 2016/1174

Sachverhalt:

Ein Meringer Bürger beantragt in der Egerländer Straße bei HsNr. 42 am dortigen Seitenstreifen ein eingeschränktes Haltverbot (Zeichen 286).

Der Antragsteller ist außergewöhnlich gehbehindert und verfügt über einen internationalen Parkausweis für Behinderte.

Er habe zwar einen Tiefgaragenparkplatz im Hause, zugleich aber auch große Probleme in der Tiefgarage ein- oder auszusteigen, da der Platz zum Türöffnen sehr eingeschränkt sei.

Auf einem mit einem eingeschränkten Haltverbot gekennzeichneten Parkplatz vor dem Haus könne er mit seinem Parkausweis zumindest eine gewisse Zeit parken und problemlos ein- oder aussteigen.

Er gibt an, dass die Parkplätze auf der rechten Straßenseite sehr oft belegt seien und der einzig öffentliche Parkplatz direkt vor dem Haus dauerhaft beparkt sei und Fahrzeuge teilweise mehrtägig dort stünden. Gleiches gelte für andere Parkplätze in der Nähe.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Es ist festzuhalten, dass der äußere rechte Parkplatz vor der HsNr. 42a der einzige öffentliche Parkplatz am Gebäude ist. Die übrigen 8 Parkplätze links davon sind in Privatbesitz.

Laut Angabe der Frau des Antragstellers ist ein kurzzeitiges Parken unmittelbar am Weg vor dem Hauseingang zumeist nicht möglich, da der asphaltierte (private) Bereich am linken Gebäudeeck von HsNr. 42a, den man als Zufahrt nutzen könnte, sehr oft beparkt ist und man dann auch nicht vor die Haustüre fahren könne.

Die Breite eines Doppelplatzes in der Tiefgarage beträgt ca. 5 m. Innerhalb des Aufgangs von der Tiefgarage zum Erdgeschoss besteht die Möglichkeit mit einem Rollstuhl eine Rampe zu nutzen. Diese Rampe weist eine zu bewältigende, aber dennoch offensichtlich starke Steigung auf. Vor dem Außenzugang zu HsNr. 42 und 42a existiert ebenfalls jeweils eine Rampe mit deutlich geringerer Steigung.

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion hat die Situation vor Ort mit der Straßenverkehrsbehörde in Augenschein genommen und stimmt einer Änderung der aktuellen Situation nicht zu.

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wird dies ähnlich gesehen.

Für einen ursprünglich vom Antragsteller angedachte personenbezogener Schwerbehindertenparkplatz werden die meisten Anforderungen daran nicht erfüllt, da u.a. bereits ein Tiefgaragenparkplatz zur Verfügung steht.

Alternativ wurde auch ein zeitlich beschränkter Parkplatz (Zeichen 314) vom Antragsteller in Betracht gezogen. Dieser hätte den Vorteil, dass er auch Besuchern anderer Wohnungen die Möglichkeit eröffnen würde, kurzzeitig einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe zu finden und nutzen zu können.

Um Stellungnahme wurde auch der Behindertenbeauftragte des Marktes Mering gebeten. Dieser spricht sich für eine Regelung zugunsten des Antragstellers aus, die diesem eine

wirkliche Hilfe in dessen aktueller Situation verspricht, ungeachtet dessen, ob im Nachklang durch eine positive Entscheidung Begehrlichkeiten anderer Personen geweckt würden.

Beschluss:

1.

Der Antrag auf Errichtung eines eingeschränkten Haltverbotes wird abgelehnt, da die bestehenden Möglichkeiten, die Wohnung über den Tiefgaragenparkplatz zu erreichen, als ausreichend angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

11 : 2

2.

Die alternative Variante, einen Kurzzeitparkplatz mit zeitlicher Beschränkung wird abgelehnt, da die bestehenden Möglichkeiten, die Wohnung über den Tiefgaragenparkplatz zu erreichen, als ausreichend angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

Sachverhalt:

Ein Meringer Bürger beantragt die Aufbringung einer Grenzmarkierung (Zeichen 299) auf der Fahrbahn im Bereich der Einmündung der Pestalozzistraße in die „Stichstraße“ Pestalozzistraße (Hausnummern 13-23).

Er begründet dies folgendermaßen:

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt aus der Stichstraße käme es laufend zu gefährlichen Situationen.

Auf Grund von sehr nah an der Einfahrt und gegenüber parkenden Autos, Kleinlastkraftwagen, Vans etc. sei zum einen der Radius für eine Einfahrt zum Teil zu gering (mehrfaches Rangieren oder Rückwärtsfahren sei die Folge) und zum anderen sei der Blick auf herannahende Fahrzeuge, Fahrräder etc. nicht möglich.

Des Weiteren würde hierdurch die Zufahrt für Rettungskräfte massiv behindert.

Erwähnt wird eine ausführlich in seinem Antragsschreiben beschriebene Gefahrensituation, herbeigeführt durch ein rückwärtsfahrendes Transportfahrzeug in Verbindung mit zwei kleinen Schulkindern.

Neben täglichen Gefahrensituationen würde es wohl bei Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu massiven Behinderungen und daraus resultierendem Zeitverzug kommen. Leib und Leben der Anwohner sei dann in Gefahr.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Im Vorfeld wurde die Verkehrsüberwachung angewiesen, die Situation zu prüfen und ggf. Ordnungswidrigkeiten zu verfolgen. Dies führte aber aus Sicht des Antragstellers zu keinem erhofften Ergebnis. Dies ergibt sich aber aus der Natur der Sache, da in Bereichen, in denen vorübergehend verstärkt überprüft wird, nur kurzzeitig mit einer Änderung des Verhaltens von Fahrzeugführern gerechnet werden kann.

Die Stichstraße zu den HsNr. 13-23 ist als Ortsstraße gewidmet. Daher gilt laut Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beiden Seiten ein 5 Meter Bereich, innerhalb dessen nicht geparkt werden darf. Dies wird als „gesetzliches“ Parkverbot bezeichnet.

Dieses gesetzliche Parkverbot ist für Fahrzeugführer als solches aber nicht zu erkennen, da man optisch viel eher von einer Grundstücksein- und ausfahrt ausgeht, so dass oftmals bis an die Schnittpunkte der Einfahrt heran geparkt wird (so wie es bei Grundstücksausfahrten erlaubt wäre).

Grenzmarkierungen bezeichnen, verlängern oder verkürzen ein an anderer Stelle vorgeschriebenes Halt- oder Parkverbot (hier als Parkverbot in Form des 5 m Bereiches da § 12 Abs. 3 Nr. 1 besagt: „Das Parken ist unzulässig vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten“).

Eine Ausschilderung z.B. durch ein eingeschränktes Haltverbot darf nicht erfolgen. Verkehrszeichen, die lediglich die gesetzliche Regelung wiedergeben, sind nicht anzuordnen (VwV-StVO zu §§ 39-43).

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der StVO zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat dazu Stellung genommen.

Sie unterstützt diese Grenzmarkierung, da das bislang nicht erkennbare Vorhandensein einer Ortsstraße so verdeutlicht würde. Verstöße gegen dieses gesetzliche Parkverbot könnten dann auch, im Gegensatz zum jetzigen Zustand, von Polizei oder Verkehrsüberwachung verfolgt werden.

Die Straßenverkehrsbehörde schließt sich der Einschätzung der Polizei an.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016:

ca. 500 € (ohne Anfahrts- und Zusatzkosten)

Da für Einzelmarkierungen stets hohe Anfahrts- und Zusatzkosten entstehen, erscheint es sinnvoll, eine evtl. Umsetzung dieser Grenzmarkierung mit mehreren, anderweitig anfallenden Markierungsarbeiten zusammenzufassen.

Einmalig 2016: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Auf einer Länge von jeweils 5 m wird in der Pestalozzistraße an der Einmündung zur Pestalozzistraße HsNr. 13-23 an beiden Einmündungsbereichen eine Grenzmarkierung (Zeichen 299) auf der Fahrbahn angebracht.

Die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Verwaltungsgemeinschaft Mering wird angewiesen, eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

1 : 12

Sachverhalt:

Am 12.09.2016 wurde bei der Verwaltung ein schriftlicher Antrag zur Entfernung einer Linde auf öffentlichem Grund eingereicht.

Die Linde befindet sich auf öffentlichem Grund und beeinträchtigt (Verschmutzung der Ausstellungsfläche für Pkw`s) lt. Schreiben des Antragstellers sein östlich liegendes Grundstück.

Bei der Linde handelt es sich um einen 14 m hohen Baum, Stammdurchmesser 52 cm, Kronendurchmesser 11 m, dessen Vitalität, lt. Baumgutachten als gut bezeichnet wurde. Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet, die letzte Kontrolle fand am 20.06.16 statt.

Der Kontrollintervall beträgt 2 Jahre.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bei der Linde handelt es sich lt. Bebauungsplan-Nr. 15 „südlich der Wendelsteinstraße“ um einen zu erhaltenden Baum.

Unter § 6, 1 wurde festgelegt: „Sollte aus zwingenden Gründen der bezeichnete Baumbestand nicht erhalten werden können, so ist umgehend eine Ersatzpflanzung durchzuführen.“

Wie im beiliegenden Lageplan ersichtlich, befindet sich östlich des Grünstreifens, bzw. des Gehweges ein Grundstück (Fl.-Nr. 1861/2) welches mit einer Breite von ca. 5.00 m im Besitz des Marktes Mering ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Die Linde nicht zu fällen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

TOP 18 Bekanntgaben

TOP 18.1 Sachstand zur Beseitigung des Carport Lechstraße 9
Vorlage: 2016/0714-02

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens:

Über die Anfrage 2 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.09.2016 erkundigt sich MGR Brinkmann erneut über den Sachstand zur Beseitigung des Carport Lechstraße 9.

Anfang des Jahres wurde durch den Bauherrn die Versetzung des Carport auf das Nachbargrundstück angekündigt. Hierzu hätte bis April 2016 ein Bauantrag eingereicht werden sollen. Der Bauherr kam diesem Ansinnen nicht nach.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg hat in Folge dessen bereits wiederholt Zwangsmaßnahmen gegen den Grundstückseigentümer verhängt. Entsprechend den gesetzlichen Rechtsgrundlagen sind diese Zwangsmaßnahmen mehrfach zu wiederholen, bis letztlich Ersatzmaßnahmen angekündigt und durchgeführt werden können, die einer Beseitigung des Carport entsprechen.

TOP 18.2 Bekanntgabe 3: Hydrant beim Hochwasserbehälter Mering
Vorlage: 2016/1220

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Kandler bezieht sich auf die Anfrage von **MGR Wenger** bezüglich des vorhandenen Hydranten beim Hochwasserbehälter in Meringzell. Es standen Bedenken im Raum, ob der Hydrantendeckel innerhalb der Verkehrsflächen so bestehen bleiben kann oder ob es hier Anlass zu Bedenken wegen eventueller Beschädigungen durch die Befahrung mit verschiedensten Fahrzeugen gibt.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr und dem Wasserwart kann festgehalten werden, dass der Hydrant so bestehen bleiben kann. Beeinträchtigungen oder Beschädigungen sind nicht zu erwarten.

Der Vorsitzende bittet um Kenntnisnahme!

TOP 18.3 Erneuerung des Vertrages für die Rattenbekämpfung
Vorlage: 2016/1195

Sachverhalt:

Die beauftragte Firma Hawlik hat den bestehenden Rattenbekämpfungsvertrag fristgerecht zum 14.11.2016 gekündigt. Grund für die Kündigung sind massive gesetzliche Einschnitte, welche ab 01.01.2016 zwingend einzuhalten sind; wie z.B. eine erweiterte Dokumentationspflicht mit Planerstellung

TOP **Anfrage 4 durch MGR Lichtenstern: Beidseitige Gehwegabsenkung in**
19.4 **der Röntgen- und Oskar-von-Miller-Straße**
 Vorlage: 2016/1224

Sachverhalt:

MGR Lichtenstern trägt vor, dass die Gehwege in der Röntgenstraße bereits einseitig abgesenkt sind. Es wäre wünschenswert, wenn in der Röntgenstraße und in der Oskar-von-Miller-Straße die Gehwege jeweils beidseitig abgesenkt werden.

Erster Bürgermeister Kandler wird dies über das technische Marktbaum prüfen lassen.

TOP **Anfrage 5 durch MGRin Singer-Prochazka: Gehwegbeschädigung am**
19.5 **Schmiedberg**
 Vorlage: 2016/1225

Sachverhalt:

MGRin Singer-Prochazka verweist auf Unebenheiten im Gehwegbereich am Schmiedberg.

Der Vorsitzende sichert eine Kontrolle über das Marktbaumamt zu. Unter Umständen ist eine Ausbesserung des beschädigten Bereiches durchzuführen.