



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 14.11.2016
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:55 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sandra Mihatsch

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

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

Vertretung für: Herrn Georg Resch

Ortssprecher

Lidl, Peter

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine,

Abwesende:**Mitglieder**

Resch, Georg

entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

abwesend

Nerlich, Stefan

abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2016
3. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 WE oder 3 Hausgruppen mit 9 WE, Kreuzeckstr. 6
Vorlage: 2016/1067-01
4. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses, Bachstraße 9
Vorlage: 2016/1253
5. Antrag auf Vorbescheid: Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Münchner Straße 35a
Vorlage: 2016/1237
6. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenhauses/Geräteschuppen mit Holzlege, Johann-Lipp-Straße 37
Vorlage: 2016/1231
7. Antrag auf isolierte Befreiung: Anbau eines Schuppens hinter die bestehende Garage, Karlsbader Weg 21 a
Vorlage: 2016/1270
8. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Fertiggarage, Eckenerstr. 19
Vorlage: 2016/1287
9. 4 Tekturanträge zu bereits genehmigten Bauvorhaben: Neubau von 4 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylbewerbern, Hartwaldstraße
Vorlage: 2016/1255
10. Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Rosengasse 2a
Vorlage: 2016/0839-03
11. Bauantrag - Tektur: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kirchstr. 13
Vorlage: 2016/1076-01
12. Bauantrag: Auffüllen von Humus auf den Flurstücken 1168, 1163, 1133, 1134 und 1135
Vorlage: 2016/1248
13. Bauantrag: Eingabe der bestehenden Lagerhallen 1+2, Lechstraße 20
Vorlage: 2016/1252

14. Bauantrag: Errichtung einer Dachterrasse auf dem vorhandenen Carport, Uferweg 6
Vorlage: 2016/1230
15. Bauantrag: Ausbau von Vereinsräumen und bauliche Änderungen, Hermann-Löns-Straße 60
Vorlage: 2016/1247
16. Bauantrag: Demontage einer bestehenden Werbeanlage und Aufstellung eines Werbe-
pylons an neuer Stelle, Holzgartenstraße 15
Vorlage: 2016/1251
17. Mitteilung von Bauvorhaben die der Genehmigungsbehörde bereits weitergeleitet sind.
Vorlage: 2016/1288
18. Anbringung einer Grenzmarkierung in der Reifersbrunner Straße
Vorlage: 2016/1286
19. Bekanntgaben
20. Anfragen
- 20.1. Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Parksituation am Bahnhofring
Vorlage: 2016/1320
- 20.2. Anfrage 2 durch MGR Becker: Einbahnstraßenregelung in der Fröbelstraße
Vorlage: 2016/1321
- 20.3. Anfrage 3 durch MGRin Singer-Prochazka: Parkplatz Volksbühne
Vorlage: 2016/1322

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 10.10.2016

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.10.2016.

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: 2016/1067-01**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der BUA hat sich in der Sitzung vom 18.07.2016 bereits mit der zuletzt 6. Bauvoranfrage des Bauherren für dieses Grundstück befaßt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde in dieser Sitzung nicht erteilt, da die Grundflächenzahl durch die Nebenanlagen überschritten worden wäre.

Darüber hinaus wurde der Antrag auf Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchner Straße her abgelehnt.

(Auf den beigefügten Beschlußbuchauszug dieser Sitzung wird verwiesen !)

Der Bauherr hat dem Landratsamt als Ergänzung zu seiner 6. Bauvoranfrage nun 3 verschiedene Lösungsmöglichkeiten dargestellt, wie die Grundflächenzahl eingehalten werden kann. Das Landratsamt hat uns deshalb aufgefordert, unter Berücksichtigung dieser Vorschläge in der nächsten BUA-Sitzung erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: *

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *

Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: *

** das Landratsamt hat darum gebeten, in der nächsten BUA-Sitzung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.*

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Mit dem beigefügten Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag vom 07.10.2016 stellt der Bauherr **folgende Anträge:**

I. Schaffung einer zweiten Zufahrt von der Münchner Straße her

Dieser Antrag wurde bereits in der letzten Sitzung abgelehnt. Der Bauherr beantragt aber nun eine erneute Entscheidung über diesen Antrag. Seine Begründung für die erneute Behandlung lautet lt. beigefügtem Antrag auszugsweise wie folgt: „...nachdem der BUA-M.M. aufgrund „falscher Angaben und falscher Würdigung des IST-Standes“, lt. wahrheitswidriger Beschlußvorlage vom 05.07.2016 - TOP 3 -, sowie wirrer unzutreffender Argumentationen meinen Antrag vom 18.07.2016 negativ verbeschieden hat.“

Zur rechtlichen Möglichkeit der Schaffung einer zweiten Zufahrt verweisen wir auf die lt. Antragsteller wahrheitswidrige Beschlußvorlage der Sitzung vom 18.07.2016.

Ergänzend dürfen wir nochmals darauf hinweisen, daß die Gewährung einer zweiten Zufahrt zu einem Grundstück allein eine Ermessensentscheidung des Marktes Mering unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze des Verwaltungshandelns (z. B. Gleichbehandlungsgrundsatz) ist.

II. Ablöse von 8 Stellplätzen (Alternative 1)

Um die GRZ einzuhalten, beantragt der Bauherr die Ablöse von 8 Stellplätzen, 7 würden auf dem Grundstück oberirdisch hergestellt.

Nach § 7 Abs. 2 unserer Stellplatzsatzung ist die Ablöse von Stellplätzen jedoch ausschließlich bei nachträglichen Aus- oder Umbauten möglich. Eine Ablösung bei Neubauten ist somit nicht möglich und der Antrag daher abzulehnen.

III. Schaffung von 8 Stellplätzen auf einem geeigneten fremden Grundstück in der Nachbarschaft (Alternative 2)

Bei dieser möglichen Variante bietet der Bauherr an, 8 Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der näheren Umgebung zu schaffen. Auf dem Baugrundstück selbst wären dann noch 7 Stellplätze herzustellen, so daß die Grundflächenzahl eingehalten werden könnte. Die Schaffung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück ist generell möglich, soweit diese entweder dinglich gesichert oder käuflich erworben werden, ein Miet- oder Pachtvertrag ist nicht ausreichend. Da die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, kann zu dieser Variante der Bauvoranfrage das Einvernehmen erteilt werden.

IV. Schaffung von 8 Stellplätzen in einer Tiefgarage (Alternative 3)

Bei dieser Variante beantragt der Bauherr die Errichtung einer Tiefgarage mit 8 Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zur Münchner Straße hin.

Der Bau einer Tiefgarage ist jederzeit möglich. Bezüglich der Zufahrt von der Münchner Straße her wird auf Beschluß zu I. verwiesen.

Auch bei dieser Variante wären dann auf dem Baugrundstück noch 7 Stellplätze vorhanden, so daß die Grundflächenzahl selbst unter Berücksichtigung der notwendigen TG-Zufahrt noch eingehalten werden könnte.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann also bei Bau einer Tiefgarage grundsätzlich erteilt werden.

Beschluss:

- I. Der Bau- und Umweltausschuß beschließt, dem Antragsteller keine zweite Zufahrt von der Münchner Straße her zu gewähren.
- II. Die Ablöse von Stellplätzen wird unter Hinweis auf § 7 Abs. 2 der Stellplatzsatzung abgelehnt. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird bei dieser Variante nicht erteilt.
- III. Die Schaffung von 8 Stellplätzen auf einem naheliegenden Fremdgrundstück ist zulässig, wenn diese dinglich gesichert oder das Grundstück vom Bauherrn erworben wird. Ein Miet oder Pachtvertrag ist nicht ausreichend. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird unter diesen Voraussetzungen erteilt.
- IV. Der Bau einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen ist zulässig. Bezüglich der Zufahrt zur Tiefgarage wird auf den Beschluß zu I. verwiesen. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird unter diesen Voraussetzungen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beabsichtigt, das Bestandsgebäude Bachstraße 9 abzubauen und stattdessen wie im Lageplan dargestellt ein Einfamilienhaus mit einer Größe von ca. 10 x 12 m zu errichten.

Mit der Bauvoranfrage soll die Frage geklärt werden, ob das geplante EFH an dieser Stelle baurechtlich genehmigungsfähig ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	24.10.16
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	24.12.16
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	05.12.16

III. Nachbarteiligung

Es liegt ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinn vor, dessen Eigentümer nicht beteiligt wurde.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Der Abstand zur Paar beträgt an der geringsten Stelle 12 m, so daß die vom Wasserwirtschaftsamt grundsätzlich geforderten Mindestabstände (i. d. R. 7 m) eingehalten werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann somit erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage, da sich das Vorhaben nach § 34 einfügt. Desweiteren beschließt der Bau- und Umweltausschuß, dass der endgültige Bauantrag nochmals dem Gremium vorzulegen ist.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte das vorhandene Gebäude in ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 17 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten umnutzen. Geplant sind im Erdgeschoß insgesamt 8 Gewerbeeinheiten, wobei deren genaue Nutzung noch nicht genau feststeht. Vorgesehen sind Büros oder Praxen, jedoch keine Gastronomie.

Im 1. Obergeschoß sollen 6 Wohneinheiten entstehen, im 2. Obergeschoß ebenfalls 6 und im Dachspitz 5. Darüber hinaus soll das Flachdach des bestehenden Gebäudes künftig als Dachterrasse dienen. Diese würde dann ca. 13 m über Straßenniveau liegen.

Das Gebäude weist insgesamt 3 Vollgeschoße auf, der Dachspitz ist kein Vollgeschoß.

Die Stellplätze werden zeichnerisch zwar nachgewiesen, befinden sich jedoch teilweise auf dem Nachbargrundstück. Geplant sind 21 Garagenplätze sowie 34 offene Stellplätze.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller folgende Fragen geklärt haben:

1. Ist die Nutzungsänderung des Gebäudes wie oben dargestellt möglich ?
2. Ist das Gebäude mit einer Geschoßfläche (EG, OG und DG ohne Dachspitz) von 1.760 m² bei einer GFZ von 1,16 baurechtlich zulässig.
3. Ist der Neubau von 21 Fertiggaragen auf Fl.Nr. 1799 zulässig?
4. Können die erforderlichen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden ?
5. Können evtl. Stellplätze von der Gemeinde abgelöst werden ?

II. Fiktionsfrist

Eingang:	17.10.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	17.12.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	05.12.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Bei dem nördlich angrenzenden Grundstück handelt es sich um das Grundstück der Bahn, auf dem sich auch der öffentlich gewidmete Mühlweg befindet. Südlich grenzt die Paar an (Freistaat Bayern). Der Nachbar des östlich angrenzenden Grundstückes wurde nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung des Vorhabens dürfte natürlich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn der **Immissionsschutz** sein. Es ist durchaus in Frage zu stellen, ob in so direkter Nähe zur Bahn ein Wohngebäude mit 17 Wohnungen aufgrund der Schallschutz- und Erschütterungswerte überhaupt genehmigungsfähig ist. Hierbei handelt es sich aber um eine rein bauordnungsrechtliche Frage, die allein vom Landratsamt beurteilt wird und bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen daher nicht von Bedeu-

tung ist.

Für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen sind somit allein die Kriterien des § 34 BauGB entscheidend, danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die Nähere Umgebung einfügt und darüber hinaus die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** (Wohnungen mit Geschäftsräumen) ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, in der ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen vorhanden sind, das Kriterium des Einfügens erfüllt.

Was das **Maß der baulichen Nutzung** angeht, ist hier auf Kriterien wie Kubatur des Gebäudes, Zahl der Vollgeschoße oder Höhe des Gebäudes abzustellen. Hier kann festgestellt werden, daß das Bestandsgebäude lediglich innen umgebaut wird und die Kubatur bzw. die Zahl der Vollgeschoße gegenüber dem Bestand nicht verändert werden. Außerdem sind mit den etwas weiter südlich liegenden Wohnblocks bereits Gebäude vorhanden, die nochmals deutlich massiver ausfallen und teilweise auch deutlich höher sind. Insofern fügt sich das Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung zweifelsfrei ein.

Die **Erschließung** ist ebenfalls gesichert. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über den öffentlich gewidmeten Mühlweg, der das zu erwartende Verkehrsaufkommen vermutlich problemlos bewältigen kann. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist lt. Stellungnahme des Wasserwerks ebenfalls ohne Probleme möglich. Bezüglich der Entwässerung weist MBM Lichtenstern darauf hin, daß es bei starken Regenereignissen unter gleichzeitiger Annahme des Gleichheitsfaktors (d. h. in mehreren Wohnungen wird z. B. gleichzeitig geduscht bzw. die Toilettenspülung betätigt) unter Umständen zu einem kurzfristigen Einstau kommen kann, was aber nicht ungewöhnlich ist. Bei normalem Betrieb ohne Regenereignis ist kein Einstau zu erwarten.

Die Erschließung ist damit gesichert.

Hinsichtlich der erforderlichen **Stellplätze** geht der Bauherr derzeit von einem Bedarf von 49 Stück aus, wobei hier die erforderlichen 10 % Besucherstellplätze bereits enthalten sind. Da die genaue Nutzung der Gewerbeeinheiten noch nicht feststeht, könnten sich hier noch geringfügige Änderungen ergeben, die dann bei Einreichung des Bauantrages berücksichtigt werden müssen. Hauptproblem bei den Stellplätzen ist jedoch, daß nur 11 Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden können. Die übrigen 38 Stellplätze befinden sich derzeit auf dem Nachbargrundstück, wobei der Bauherr hier mit dem Nachbarn eine vertragliche Regelung anstrebt. Hierzu weist die Verwaltung aber darauf hin, daß eine Anmietung als Stellplatznachweis **nicht ausreichend ist und nicht anerkannt wird**. Eine Anerkennung der Stellplätze ist nur möglich, wenn der Bauherr das Grundstück entweder erwirbt oder aber eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit bestellt wird.

Da dies derzeit noch offen ist, fragt der Bauherr gleichzeitig auch an, ob eine **Ablöse der Stellplätze** möglich wäre. Nach § 7 unserer Stellplatzsatzung ist eine Ablöse bei nachträglichen An- oder Umbauten von Bestandsgebäuden grundsätzlich möglich, hierüber hat jedoch das zuständige Gremium des Marktes Mering zu entscheiden. Die Entscheidung über eine Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde, ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

Für die abzulösenden 38 Stellplätze wäre nach der Staffelung in unserer Stellplatzsatzung eine **Ablöse in Höhe von 350.000 EUR** zu entrichten.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Es wird darauf hingewiesen, daß die notwendigen Stellplätze entweder zu erwerben oder dinglich zu sichern sind (Grunddienstbarkeit). Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird hingewiesen.
2. Eine Ablöse der fehlenden Stellplätze wird nicht in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenhauses/Geräteschuppen mit Holzlege, Johann-Lipp-Straße 37
Vorlage: 2016/1231

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant zur nördlichen Grundstücksgrenze zwischen der Bestandsgarage und der Grundstücksgrenze einen Geräteschuppen mit Holzlege in den Maßen 6,0 x 2,0 m zu errichten. Das Gebäude soll mit einem Satteldach (22 ° Dachneigung) versehen werden. Die Firsthöhe beläuft sich auf 3,0 m. In der Gestaltung wird das Gebäude mit der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude und mit weißem Anstrich versehen.

Die Baumaßnahme grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche der Johann-Lipp-Straße an. Diese mündet im Fortlauf in die neu zu erstellende Straße Bgm.-Heinrich-Straße.

Im baurechtlichen Sinne grenzen zwei Grundstücke an. Eines im Westen und eines im Süden. Das südlich angrenzende Grundstück hat keinerlei Einsicht auf das geplante Gebäude, so dass auf eine Nachbarbeteiligung verzichtet werden kann, da nachbarschützende Belange nicht berührt sind.

Das im Westen angrenzende Baugrundstück soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Es ist aktuell noch im Eigentum des Bauträgers, welcher das Baugebiet Nr. 60 „An der Bgm.-Heinrich-Straße“ ausführt. Da das Grundstück noch nicht veräußert wurde und auch hier keine Beeinträchtigung der künftigen Eigentümer gegeben ist, wird das Nichtvorliegen der Nachbarunterschrift als unrelevant angesehen.

Die Einholung der Nachbarunterschriften ist in diesem Falle nicht angezeigt.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ regelt in § 6 Abs. 1, dass die Errichtung Nebengebäuden nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist. Das Nebengebäude liegt außerhalb des Baufensters und bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Gebäude ist nach den Vorgaben des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a Bayerische Bauordnung verfahrensfrei zu errichten.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung eines Gartenhauses erfüllt die Verfahrenstatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO (Gebäude bis 75 m³ umbauter Raum) und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Gartenhauses nicht berührt.

Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Der Markt Mering erläßt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid. Die Nachbarn könnten gegen diesen Bescheid Rechtsmittel in Form einer Klage erheben.

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

Einmalig 2016: €Einmalig 2016: 40,00 €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

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

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Südwestlich der Luitpoldshöh“ bezüglich der Errichtung eines Nebengebäudes mit 6 x 2 m an der Nordgrenze außerhalb des Baufensters.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

**TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung: Anbau eines Schuppens hinter die bestehende Garage, Karlsbader Weg 21 a
Vorlage: 2016/1270**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant hinter der bestehenden Garage an der nord-westlichen Grundstücksgrenze einen Schuppen mit den Maßen 2,50 m x 4,50 m anzubauen.

Der Schuppen soll mit einer Wandhöhe von 1,90 m und einem Pultdach mit einer Neigung von 12 ° (Eindeckung mit Acrylwellplatten) errichtet werden.

Die Eigentümer der im Norden, Westen und Osten angrenzenden Grundstücke haben dem Vorhaben mit Unterschrift zugestimmt. Von den Eigentümern des südlich angrenzenden, noch unbebauten Grundstückes liegt keine Unterschrift vor. Da diese von der Maßnahme nicht direkt berührt sind und nachbarschützende Belange durch den Schuppenanbau nicht beeinträchtigt werden können, kann auf eine Nachbarbeteiligung verzichtet werden.

Der Schuppen liegt von der Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbarn ca. 18 m entfernt.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ lässt laut Nr. 7.1 der Satzung die Errichtung von Nebengebäuden nur innerhalb der überbaubaren Fläche zu. Die Baugrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft zu dieser in einem 3 m Abstand parallel. Die Bestandgarage steht mit der hinteren Breite auf der Baugrenze. Der Schuppen kommt außerhalb der Baugrenze zu stehen.

Es bedarf zu Errichtung des Schuppens einer Befreiung von den Festsetzungen des bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ bezüglich der Errichtung eines Nebengebäudes außerhalb der Baugrenze.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Errichtung eines Schuppens erfüllt die Verfahrenstatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO (Gebäude bis 75 m³) und macht somit eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Schuppens nicht berührt.

Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Ziffer 7.1 bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift.

Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

Der Markt Mering erläßt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid. Die Nachbarn könnten gegen diesen Bescheid Rechtsmittel in Form einer Klage erheben.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 20166: €Einmalig 20166: 40,00 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ bezüglich der Errichtung eines Schuppens außerhalb der bebaubaren Fläche.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück des Antragstellers soll an der nord-östlichen Grundstücksgrenze eine Fertigteilgarage errichtet werden. Der Antragsteller führt aus, dass die Mieter des Anwesens eine zusätzliche Garage benötigen. Die Garage soll mit einer Länge von 6 m, einer Breite von 2,98 m und einer Höhe von 2,46 m errichtet werden.

Ein Prospekt über die zu errichtende Garage ist als Anlage beigefügt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 a „Nördlich der Eckenerstraße“.

Die Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 32 a „Nördlich der Eckenerstraße“ regelt unter Ziffer 6.1, dass die Errichtung Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Das Wohngebäude und eine Bestandsgarage liegen innerhalb des Baufensters. Dieses ist mit der Bestandsbebauung eitestgehend ausgereizt. Die Errichtung einer weiteren Garage innerhalb der überbaubaren Fläche wäre nicht möglich. Die Position an der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist zu befürworten, da im Norden eine Garagenzeile mit 7 Garagen besteht. Diese werden über die Messerschmittstraße angefahren und werden von den Eigentümern der Messerschmittstraße genutzt.

Zur Errichtung der Garage außerhalb des Baufensters bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

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

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

Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung von Garagen bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift.

Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.

Der Markt Mering erläßt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid. Die Nachbarn könnten gegen diesen Bescheid Rechtsmittel in Form einer Klage erheben.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 20166: €Einmalig 6: 40,00 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Nördlich der Eckenerstraße“ bezüglich der Errichtung einer Grenzgarage außerhalb der überbaubaren Fläche.

Abstimmungsergebnis:

11 :0

**TOP 9 4 Tekturanträge zu bereits genehmigten Bauvorhaben: Neubau von 4 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylbewerbern, Hartwaldstraße
Vorlage: 2016/1255**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bei den vorliegenden 4 Tekturanträgen handelt es sich rechtlich gesehen um 4 einzelne Bauvorhaben. Da es sich aber um 4 genau gleiche Gebäude handelt, werden diese 4 Tekturanträge aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung mit dieser Beschlußvorlage zusammen in einem TOP behandelt.

Der Bauherr hat mit Bauanträgen vom 22. Januar 2016 die Errichtung von 4 Wohngebäuden in Holzbauweise mit Flachdach beantragt. Für diese Bauvorhaben hat er mit Bescheiden vom 03.03.2016 die Baugenehmigung erhalten. Die 4 Gebäude befinden sich derzeit im Bau.

Gegenüber des ursprünglichen Bauantrages wurde im Rahmen der Bauausführung jedoch in einigen Punkten von der genehmigten Planung abgewichen. Der Bauherr hat deshalb in Absprache mit dem Landratsamt zu allen 4 Gebäuden einen Tekturantrag vorgelegt, in dem diese Änderungen beantragt werden.

Konkret geht es um folgende Punkte:

- Die Gebäude wurden nicht wie ursprünglich geplant als Holzbauten sondern in Massivbauweise mit Ziegeln ausgeführt.
- Dadurch ändern sich auch die Wandstärken der Innen- und Außenwände. Da die Außenmaße der Gebäude gleich bleiben, verringern sich in Folge dessen geringfügig auch die Nutzflächen aller Räume geringfügig.
- Die Anordnung der Fenster an der Südwestseite verändert sich geringfügig, auf der Nordwestseite wird ein zusätzliches kleines Fenster eingebaut.
- Statt des ursprünglich geplanten Flachdaches wird nun ein flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 4,8 ° errichtet. Dadurch ändert sich auch die Gesamthöhe des Gebäudes wie folgt (jeweils gemessen ab OK FFB EG): bisherige Gesamthöhe 5,97 m, neue Gesamthöhe auf der niedrigeren Seite 5,27 m, an der höheren Seite 6,00 m.

II. Fiktionsfrist

Eingang: *

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *

Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: *

** Die Pläne wurden uns direkt vom Landratsamt mit der Frist zur Stellungnahme bis 30.11.2016 übersandt.*

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Vorhaben fügen sich nach § 34 BauGB ein.

1. Geschäftsordnungsantrag von MGR Enzensberger:

Der Bauantrag wird bis zur nächsten Sitzung vertagt, um vorher eine Ortsbesichtigung vorzunehmen.

2. Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den Tekturanträgen, da sich die Vorhaben nach § 34 BauGB einfügen.

Abstimmungsergebnis:

Zu 1. 1 : 10

Zu 2. 10 : 1

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wird zur weiteren Beratung in den MGR vertagt. Hintergrund ist, daß zwischen Bauherren und dessen Nachbarn nochmals Gespräche stattfinden sollen, um eine Einigung u.a. hinsichtlich der Zufahrt zu erreichen. Dieses Gespräch soll bis zur MGR-Sitzung stattgefunden haben; die Verwaltung wird in der Sitzung diesbezüglich darüber informieren.

Inhalt der Beschlußvorlage Bau- und Umweltausschuß:

Dieser Bauantrag liegt dem BUA mittlerweile zum vierten mal zur Beratung vor. Zur Vermeidung von doppelten Ausführungen verweisen wir daher auf die beigefügten Beschlußvorlagen mit Anlagen zu den bisherigen Sitzungen.

Bislang konnte der BUA das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht erteilen, da die Erschließung des Baugrundstückes mittels der eingetragenen Grunddienstbarkeit nicht zweifelsfrei geklärt werden konnte. Auch das Landratsamt hat zu diesem Thema teilweise schon verschiedene Rechtsauffassungen vertreten und die bisherigen Aussagen hierzu teilweise wieder revidiert.

Zuletzt hat der BUA in der Sitzung am 18.07.16 das gemeindliche Einvernehmen mit 0 : 11 nicht erteilt, da die Erschließung als nicht gesichert angesehen werden konnte.

Mit Schreiben vom 26.09.2016 teilt uns das Landratsamt nun mit, daß die Erschließung des Baugrundstückes **nunmehr als gesichert anzusehen ist**. Den genauen Wortlaut und die Begründung bitten wir, direkt dem beigefügten Schreiben zu entnehmen.

Das Landratsamt hat uns gebeten, unter Beachtung der dargelegten Sach- und Rechtslage erneut über das Einvernehmen zu entscheiden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschusst beschließt die Vertagung in die nächste Marktgemeinderatsitzung.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für das Grundstück wurde bereits in der Sitzung vom 18.07.2016 ein Antrag auf Baugenehmigung behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt.

Problematisch war die Einbringung der Abstandsflächen im Ortskernbereich zu sehen. Es war angedacht, mit dem Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes eine gegenseitige Abstandsflächenübernahme zu vereinbaren. Nachdem diese Vereinbarung nicht zustande kam, hätten mindestens drei Abweichungen von den Abstandsflächen durch das LRA gewährt werden müssen. Das Landratsamt hat nach Prüfung des gestellten Bauantrages angeraten die Planung so zu verändern, dass eine Baugenehmigung mit nur einer Abweichung bezüglich der Abstandsflächen erteilt werden kann.

Dem zu Folge wird hiermit eine neue Planung eingereicht mit nur einem Vollgeschoß im EG und einer Gestaltung des Gebäudes mit einem Mansarddach. Durch die neu dargestellte Dachkonstruktion verringern sich die einzubringenden Abstandsflächen nach Norden und Osten (Straßenseitig), so dass diese gemäß dem geltenden Abstandsflächenrecht als nachgewiesen gelten können.

Durch den schwierigen Grundstückszuschnitt ist es nach Süd-Westen nicht möglich die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Hier liegt eine Überschreitung über eine Tiefe von 3,88 m vor. Diese Überschreitung zählt jedoch nicht über die gesamte Gebäubreite, sondern nur über einen Teilbereich von 1,86 m nahe dem Gebäude. Am äußersten Bereich der 3,88 m tiefen Überschreitung liegt der Wert bei 2,71 m.

Die nicht nachgewiesene Abstandsfläche weitet sich also von 1,86 m auf 2,71 m auf. Siehe Abstandsflächenplan!

Durch die Umplanung der Dachkonstruktion verringert sich der Baukörper.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	02.11.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	02.01.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	16.01.2017

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist gegeben.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen bei. Dieser ist durch das LRA zu beurteilen und zu genehmigen.

Der Stellplatznachweis erfolgt über eine Grenzgarage im Norden und den davor liegenden Stauraum.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: € Einmalig 2016: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Durch den Antragsteller wurden mehrere landwirtschaftliche Flächen im Bereich zwischen Mering und Meringerzell teilweise mit Humus aufgefüllt.

Die erste Auffüllfläche mit einer Größe von ca. 5.840 m² befindet sich im westlichen Bereich von Flurnummer 1168. Die Höhe der Auffüllung liegt zwischen 3 cm im Randbereich sowie 36 cm in der Mitte.

Die zweite Auffüllfläche erstreckt sich über die vier weiter nördlich gelegenen Flurstücke 1163, 1133, 1134 und 1135. Hier beträgt die Fläche der Auffüllung etwa 4.000 m² mit einer Auffüllhöhe zwischen 13 und 42 cm.

Die Bauaufsichtsbehörde hat dem Bauherren nun empfohlen, einen Bauantrag für diese Maßnahme einzureichen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	28.09.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	28.11.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	05.12.2016

III. Nachbarbeteiligung

An die betroffenen Flächen grenzen 13 landwirtschaftliche Flurstücke an, die als Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne zu sehen sind. Die Eigentümer wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Eine Auffüllung ist dann genehmigungspflichtig, wenn die aufgefüllte Fläche mehr als 500 m² und/oder die Höhe der Auffüllung mehr als 2 m beträgt. Um eine Auffüllung im Sinne der bayerischen Bauordnung handelt es sich dann, wenn der Erdaushub nicht nur kurzfristig, d. h. in der Regel länger als 2 Monate, abgelagert wird.

Die Genehmigung für die vorliegende Auffüllung kann entweder als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen oder alternativ als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, wenn die Auffüllung letztendlich einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Ob dies der Fall ist, wird im weiteren Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt geprüft. In diesem Zuge wird auch geprüft, ob da Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist. Der Genehmigungsfähigkeit könnten z. B. öffentliche Belange wie Naturschutz, Abfallrecht oder Wasserrecht entgegen stehen. Hierzu kann derzeit seitens der Verwaltung noch keine Aussage getroffen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Mit dem vorliegenden Bauantrag werden 2 bereits bestehende Lagergebäude beantragt. Bei den Gebäuden handelt es sich um Konstruktionen aus Trapezblech. Das erste Gebäude hat eine Grundfläche von 5,065 x 5,985 m, das zweite von 4,02 x 5,985 m. Beide Gebäude dienen als reine Lagerschuppen und sind nicht zum Aufenthalt von Personen bestimmt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	20.10.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	20.12.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	05.12.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es liegt ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne vor. Hierbei handelt es sich um die Flurnummer 3058, die dem Markt Mering gehört (Grundstück Feuerwehrhaus). Der Markt Mering ist somit auch als Nachbar zu beteiligen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ in der Fassung der 1. Änderung.
Die beiden bereits errichteten Gebäude überschreiten jedoch die nördliche Baugrenze zur B2 hin um max 2,17 m (Gebäude 1) bzw. max. 2,70 m (Halle 2). Das Vorhaben benötigt daher eine Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich Überschreitung der Baugrenzen.
Diese kann nach Ansicht der Verwaltung gewährt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ bezüglich Überschreitung der nördlichen Baugrenze. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i. v. mit § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragsteller wollen auf dem bestehenden Carport eine über das erste Obergeschoss begehbare Terrasse errichten.

Nach Westen wird von der Küche aus eine Terrassentüre neu eingebaut. Der Einbau einer solchen Türe ist grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchstabe d BayBO auszuführen.

Anmerkung:

Der bestehende Carport ist aktuell im amtlichen Lageplan noch nicht eingezeichnet. Eine Einmessung und Aktualisierung der digitalen Flurkarte steht noch aus. Der Carport ist als Bestand vorhanden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 17.10.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 17.12.2016
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 05.12.2016

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich. Nach den Vorgaben des § 34 BauGB sind die Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung erfüllt.

Die Abstandsflächen können auf eigenem Grundstück, bzw. auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind in nachbarschützenden Belangen nicht berührt.

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 die Vertagung in die nächste Bau- und Umweltausschusssitzung um die Örtlichkeiten vorher durch die Verwaltung bei einem Ortstermin prüfen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In dem bereits bestehenden Vereinsgebäude soll das bisher nicht genutzte Dachgeschoß ausgebaut werden. In dieses soll ein Gruppenraum mit einer Fläche von 21,32 m² sowie ein Boulderraum mit Indoor-Boulderwand mit einer Fläche von 41,22 m² eingebaut werden. Zur Belichtung des Obergeschosses werden ostseitig 2 Gauben in Form von kleinen Zwerchgiebeln angebaut, westseitig werden 5 Dachflächenfenster eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	10.10.2016
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	10.12.2016
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	05.12.2016

III. Nachbarbeteiligung

Es sind insgesamt 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vorhanden, bei welchen es sich um Landwirtschaftsflächen handelt. Die Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstückes haben dem Vorhaben zugestimmt. Die beiden anderen Flurstück gehören denselben Eigentümern. Da diese auswärts wohnen, konnte der Bauherr diese leider nicht erreichen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigungsfähig, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die bestehende Werbeanlage auf dem Parkplatz des Lebensmittel-Discountmarktes soll demontiert werden und stattdessen soll unmittelbar westlich neben der bisherigen Anlage ein neu gestalteter Werbepylon aufgestellt werden. Dieser hat eine Höhe von 6 m und eine Breite von 2,10 m und ist damit genauso groß wie die bisherige Anlage.

II. Fiktionsfrist

Eingang: *

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: *

Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: *

** Die Pläne wurden uns vom Landratsamt mit Frist zur Stellungnahme bis 30.11.2016 übersandt*

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 5 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor, deren Eigentümer nicht beteiligt wurden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24a „Gewerbegebiet nördlich der Umgehungsstraße“ in der Fassung der 4. Änderung vom 03.08.2007. Das betreffende Baugrundstück ist dort als Sondergebiet für Einzelhandel festgelegt.

Die betreffende Werbeanlage befindet sich außerhalb des Baufensters in der südöstlichen Grundstücksecke in einem Bereich, der im Bplan als private Grünfläche festgesetzt wurde. Auch die bisher bereits vorhandene Werbeanlage befindet sich schon in diesem privaten Grünstreifen.

Die Satzung enthält bezüglich der Positionierung der Werbeanlage keine Vorgaben, so daß die gesetzlichen Regelungen gelten. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu zählt auch die Werbeanlage) als sogenannte unechte Ausnahme grundsätzlich zugelassen werden.

Nachdem sich die Werbeanlage zudem in einer festgesetzten privaten Grünfläche befindet, wäre in diesem Fall eine zusätzliche Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß stimmt der Errichtung der Werbeanlage im Wege einer unechten Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO zu und erteilt darüber hinaus eine Befreiung von der Festsetzung als private Grünfläche. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

11 : 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 25.09.2016 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Umbau der bestehenden Carportanlage in geschlossene Garagen, Gaußring 16
2. Errichtung eines Werbeplakates, Friedenaustraße

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

1. Umbau und Sanierung sowie Steilerstellung des Dachstuhles und Errichtung eines Carport, An der Leite 14
2. Anbau eines Balkones an das bestehendes Wohnhaus, Eichendorffstr. 4

|

Sachverhalt:

11 betroffene Anwohner beantragen mit Ihrer Unterschrift die Kennzeichnung des gesetzlich bestehenden Haltverbotes von jeweils 5 m zum Schnittpunkt ober- und unterhalb der Einmündung in die Reifersbrunner Straße im Bereich der Flur-Nr. 155/81 und 155/49 mit Hilfe einer Grenzmarkierung für Haltverbote (Zeichen 299 der StVO).

Wörtliche Begründung:

Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Einfahrt in die Reifersbrunner Straße. Wenn in diesem Bereich Autos parken, kann man die Fahrbahn nicht einsehen und muss sich auf gut Glück „reintasten“.

Autos die in diesem 5m Bereich parken, erschweren oder verhindern gar, dass Andienungs- oder Rettungsfahrzeuge die Häuser 8-16 und 18a-d erreichen können.

Autos, die in diesen Bereichen in der Regenrinne parken, leiten das Wasser auf den Gehweg, was bei einigen der Haushalte im Falle von heftigen Regenfällen schon zu Wassereindringungen geführt hat.

Diesem Antrag gingen bereits 2 Anträge im Bau- und Umweltausschuss voraus. Es handelt sich dabei um die Sitzungen vom 18.01.2016 (Top Nr. Ö 11) und 06.06.2016 (Top Nr. Ö 10) in dem verschiedene Vorschläge zur Verbesserung der Situation unterbreitet wurden.

Anmerkung der Verwaltung: Über die Regenwasserproblematik existiert ein kurzer Film. Es ist geplant, diesen Film in der Sitzung vorzuführen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Straßenverkehrsbehörde erachtet folgende Information als wichtig:

Zur Situation vor Ort ist deutlich zu machen, dass der „Weg“ (FINr. 155/47) der von HsNr. 18 zu HsNr. 6 verläuft tatsächlich als Ortsstraße gewidmet ist. Somit gilt an dessen Einmündung in die Reifersbrunner Straße eigentlich die Vorschrift, einen Abstand von mind. 5 Metern einzuhalten, da innerhalb des 5 Meter Bereiches ein gesetzliches Haltverbot vorliegt.

Tatsächlich wird die Ortsstraße von Fahrzeugführern aber wegen der unüblichen Optik definitiv nicht als eine Ortsstraße wahrgenommen. Vielmehr hat man den Eindruck, es handle sich um eine Grundstücksein- bzw. ausfahrt oder eine private Straße. Bei dieser Annahme unterliegt man in der Folge dem Irrtum, dass man unmittelbar bis an die jeweilige Grenze parken dürfe ohne einen Abstand einhalten zu müssen.

Die nach Ziffer 1 der VwV zu § 45 der Straßenverkehrsordnung zu beteiligende Polizeiinspektion Friedberg hat die Situation aufgrund des erstmaligen Antrages vor Ort ausführlich geprüft. Die in den vorangegangenen Beschlüßvorlagen dargelegten Einschätzungen haben weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit (laut Information der Polizei vom 03.11.2016).

Ergebnis: Eine Grenzmarkierung kann grundsätzlich zur Behebung des Problems der Ausfahrt bzw. des Zuparkens der Regenrinnen als geeignet angesehen werden.

Zu beachten ist: Der jeweilige 5m Bereich kennzeichnet bereits ein gesetzliches Haltverbot. Somit darf laut StVO in diesem Fall dort kein „verdeutlichendes“ Haltverbotszeichen aufgestellt werden.

Von Seiten der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde bestehen somit, wie auch bereits beim Erstantrag deutlich gemacht, keine Einwände gegen eine Grenzmarkierung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: ca. 500 € (wenn diese mit anderen Markierungsarbeiten zusammengelegt werden können)
Einmalig 2016: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Es erfolgt eine Kennzeichnung des gesetzlich bestehenden Haltverbotes von jeweils 5 m zum Schnittpunkt ober- und unterhalb der Einmündung in die Reifersbrunner Straße im Bereich der Flur-Nr. 155/81 und 155/49. Hierfür werden Grenzmarkierungen (Zeichen 299 der StVO) auf der Fahrbahn angebracht.

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

Abstimmungsergebnis:

11 : 0

TOP 19 Bekanntgaben

Sachverhalt:

Keine Bekanntgaben

TOP 20 Anfragen

TOP 20.1 Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Parksituation am Bahnhofring
Vorlage: 2016/1320

Sachverhalt:

MGR Lichtenstern macht auf die problematische Parksituation am Bahnhofring aufmerksam. Durch die starke Frequentierung sind teilweise auch die Hofeinfahrten nur noch sehr schwer anzufahren. Er bittet um eine Überprüfung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Der Vorsitzende sichert eine Überprüfung und einen Bericht an das Gremium zu.

TOP 20.2 Anfrage 2 durch MGR Becker: Einbahnstraßenregelung in der Fröbelstraße
Vorlage: 2016/1321

Sachverhalt:

MGR Becker stellt fest, dass die Einbahnstraßenregelung in der Fröbelstraße aufgehoben wurde. Er fragt an, ob dies jetzt dauerhaft so bleibt.

Der Vorsitzende gibt an, dass mit weitgehender Fertigstellung des Gymnasiums die Notwendigkeit für eine Einbahnstraßenregelung nicht mehr gegeben ist.

TOP 20.3 Anfrage 3 durch MGRin Singer-Prochazka: Parkplatz Volksbühne
Vorlage: 2016/1322

Sachverhalt:

MGRin Singer-Prochazka teilt mit, dass sich beim Parkplatz hinter der Volksbühne teilweise die Pflastersteine lösen und lose herumliegen.

Der Vorsitzende sichert eine Überprüfung durch das Marktbauamt zu.