



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 05.12.2016
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:39 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sandra Mihatsch

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Vertretung für: Herrn Hans-Dieter Kandler 1. Bürgermeister

Mitglieder

Bader, Max

Vertretung für: Herrn Georg Resch

Becker, Klaus

Brinkmann, Götz E.

Brunner, Karl-Heinz

Vertretung für: Frau Martina Schamberger

Enzensberger, Stefan

Eser, Klaus

Lichtenstern, Vitus

Lutz, Erich

Scherer, Martin

Singer-Prochazka, Irmgard

Wenger, Johann

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine,

Abwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter abwesend

Mitglieder

Hendlmeier, Florian abwesend

Resch, Georg abwesend

Schamberger, Martina abwesend

Ortssprecher

Lidl, Peter abwesend

Verwaltungsmitarbeiter

Bordon, Bernhard abwesend

Gillich, Stefan abwesend

Nerlich, Stefan abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 14.11.2016
3. Bauantrag: Errichtung einer Dachterrasse auf dem vorhandenen Carport, Uferweg 6
Vorlage: 2016/1230-01
4. Bauantrag: Errichtung einer Dachterrasse, Frauenberg 1/Marktplatz 7
Vorlage: 2016/1317
5. Bauantrag: Errichtung eines Wohnblocks mit 9 Wohneinheiten, Kissinger Straße 2
Vorlage: 2016/1318
6. Bauantrag: Nutzungsänderung von Fabrikräumen zur Tafel und Kleiderkammer, Zettlerstraße 36
Vorlage: 2016/1319
7. Beleuchtung Parkplatz "Am alten Bahnhof"
Vorlage: 2015/0629-01
8. Bekanntgaben
- 8.1. Bekanntgabe: Sachstand zu TOP 9 der BUA-Sitzung vom 14.11.2016 - 4 Tekturanträge: Neubau von 4 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylbewerbern, Hartwaldstraße
Vorlage: 2016/1367
- 8.2. Stellungnahme zur Verkehrssicherheit in der Kreuzeckstraße und zum Antrag auf dessen Endausbau
Vorlage: 2016/1299
9. Anfragen

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Ohne

Abstimmungsergebnis:

Ohne

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.11.2016.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

**TOP 3 Bauantrag: Errichtung einer Dachterrasse auf dem vorhandenen Carport,
Uferweg 6
Vorlage: 2016/1230-01**

Sachverhalt:

Dieser TOP wurde bereits in der letzten Sitzung behandelt und vertagt mit dem Auftrag an die Verwaltung, eine Ortsbesichtigung zur Klärung der rechtlichen Situation durchzuführen.

Diese Ortsbesichtigung hat mittlerweile stattgefunden und zu folgendem Ergebnis geführt:

Der Uferweg ist vom Schäfflerberg bis zur Färbergasse durchgehend als öffentlicher Fußweg gewidmet. (siehe beigefügte Widmungsverfügung). Aus dem beigefügten Widmungsplan ist erkenntlich, daß die Widmungsfläche eine relativ durchgehende und gerade Fläche darstellt, die zudem bei dem gegenständlichen Anwesen Uferweg 6 auch relativ nahe an der südwestlichen Gebäudekante vorbei verläuft.

Die Ortseinsicht hat jedoch ergeben, daß sich mittlerweile genau in diesem Bereich des gewidmeten Fußweges mittlerweile ein bestehender Carport befindet, auf den nach den aktuellen Antragsunterlagen nun die geplante Dachterrasse gebaut werden soll.

Der bei der Ortsbesichtigung anwesende Nachbar des Baugrundstückes hat angegeben, daß sich dieser Carport dort bereits seit mind. 15 Jahren befindet und vom Vorbesitzer des heutigen Antragstellers errichtet wurde.

Darüber hinaus ist auch eine weitere Unzulänglichkeit aufgefallen: mit dem vorliegenden Bauantrag wird lediglich eine Dachterrasse auf einem bestehenden Carport beantragt. Tatsächlich ist der vorhandene Carport von seiner Konstruktion her aufgrund der Stärke der Holzbalken aber gar nicht geeignet, eine Dachterrasse zu tragen. Darüber hinaus ist der vorhandene Carport auch deutlich kleiner, als die beantragte Dachterrasse.

Es ist also zweifelsfrei so, daß der derzeitige Carport wohl abgebrochen soll und durch einen stabileren und größeren Carport ersetzt werden soll. Insofern ist der vorliegende Bauantrag offenkundig so nicht richtig, er müsste vielmehr auf Neubau eines Carports mit Dachterrasse lauten.

Insgesamt kann festgehalten werden, daß bereits der vorhandene Carport an dieser Stelle auf einem öffentlich gewidmeten Weg liegt und damit nicht zulässig ist. Ebenso kann keine Dachterrasse an dieser Stelle auf dem vorhandenen oder durch einen neuen ersetzten Carport zulässig sein.

Die genaue Situation und das weitere Vorgehen muß daher noch mit dem Eigentümer und Bauherren geklärt werden. Das gemeindliche Einvernehmen kann unter diesen Voraussetzungen nicht erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird nicht erteilt, da das geplante Vorhaben an dieser Stelle auf einem öffentlich gewidmeten Weg liegt und daher nicht zulässig ist. Somit fehlt dem Antragsteller das Verbescheidungsinteresse, da das Vorhaben wie beantragt tatsächlich nicht umsetzbar ist. Darüber hinaus ist der Bauantrag fehlerhaft bezeichnet bzw. unvollständig, da der vorhandene Carport nicht für die Nutzung mit einer Dachterrasse in der beantragten Größe geeignet ist und von daher offenkundig durch einen Neubau mit Dachterrasse ersetzt werden soll.

Derzeit wird mit dem Bauherrn eine einvernehmliche Lösung gesucht. Ist diese gefunden kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:
12 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Dachterrasse mit einer Fläche von 29,52 m² auf einem bisherigen Flachdach im südöstlichen Bereich des Gebäudes.

II. Fiktionsfrist

| | |
|---|------------|
| Eingang: | 16.11.2016 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 16.01.2017 |
| Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: | 16.01.2017 |

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor. Die Eigentümerunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Abstandsflächenrechtliche Belange werden durch das zuständige Landratsamt geprüft.

Stellplätze:

Die Wohnung, zu der die Dachterrasse gehört, hat bisher eine Wohnfläche von 141,17 m² und benötigt daher nach unserer Satzung 2 Stellplätze. Die Dachterrasse mit einer Größe von 29,52 m² wird nach der Wohnflächenverordnung zu einem Viertel in die Wohnfläche einberechnet (= 7,38 m²), so daß sich eine neue Wohnfläche von 148,55 m² ergibt. **Ein Mehrbedarf an Stellplätzen wird somit nicht ausgelöst**, da erst ab einer Wohnfläche von 150 m² ein dritter Stellplatz notwendig wird.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Wohnblocks für Sozialwohnungen auf der südlichen Teilfläche der Flurnummer 3540, welche ihm für diesen Zweck vom Markt Mering im Wege eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt wurde. Der betreffende Grundstücksteil wurde mittlerweile herausgemessen und hat nach Vermessung eine Größe von ca. 990 m² (exaktes Meßergebnis stand aktuell noch nicht fest).

Bei dem geplanten Baukörper handelt es sich um ein Gebäude mit 3 Vollgeschoßen und Pultdach. Die Gesamtlänge des Gebäudes beträgt 29,28 m, die Breite an dem nördlichen Querbau 13,39 m. Die Gebäudehöhe beträgt gemessen ab OK FFB EG an der höheren Seite des Pultdaches 10,20 m; an der niedrigeren Seite sind es 8,80 m.

Bezogen auf die neu herausgemessene Grundstücksgröße von ca. 990 m² errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,72, die Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,11.

Für die insgesamt 9 Wohnungen werden 9 Stellplätze auf dem nördlichen Nachbargrundstück des Marktes Mering nachgewiesen (= verbleibende Restfläche der Flurnummer 3540 nach herausmessen des Baugrundstückes), welche in Form einer Grunddienstbarkeit gesichert werden und damit anerkannt werden können.

Insgesamt sind in dem Gebäude 3 Vierzimmerwohnungen (jeweils 94,92 m²), 2 Dreizimmerwohnungen (77,56 m² und 78,06 m²) sowie 4 Zweizimmerwohnungen (58,29 bis 58,44 m²) geplant.

II. Fiktionsfrist

| | |
|---|------------|
| Eingang: | 11.11.2016 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 11.01.2017 |
| Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: | 16.01.2017 |

III. Nachbarbeteiligung

Es liegt lediglich 1 Nachbar im baurechtlichen Sinne vor, dies ist der Markt Mering selbst mit der nördlich angrenzenden Restfläche aus Fl.Nr. 3540. Der Markt Mering wird somit in diesem Zuge auch als Nachbar beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Es fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze:

Aufgrund der Wohnungsgrößen würde das Vorhaben nach unserer Satzung einen Bedarf von 15 Stellplätzen zuzüglich 10 % Besucherstellplätze (1,5 Stück) = gesamt 16,5, gerundet 17 Stellplätzen auslösen.

Aufgrund der Tatsache, daß es sich ausschließlich um Sozialwohnungen handelt, ist jedoch

in diesem Fall davon auszugehen, daß viele Bewohner entweder gar kein Fahrzeug oder maximal 1 Fahrzeug pro Wohnung besitzen werden. Aus diesem Grunde beantragt der Bauherr eine Befreiung von der Stellplatzsatzung dahingehend, daß für jede Wohnung lediglich 1 Stellplatz erforderlich ist, insgesamt somit also 9 Stück statt 17.

In Vorgesprächen mit dem Landratsamt wurde dieses Thema bereits angesprochen, das Landratsamt könnte in diesem Fall eine Abweichung im Einvernehmen mit der Gemeinde in Aussicht stellen.

Der Geschäftsordnungsantrag auf getrennte Abstimmung der einzelnen Punkte im Beschlüßvorschlag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss:

A)

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

Abstimmungsergebnis:

11 : 1

2. Der Bau- und Umweltausschuß erteilt eine Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der für Mehrfamilienhäuser anzuwendenden Richtzahlen. Da es sich um sozialen Wohnungsbau handelt, wird ein Stellplatz pro Wohnung als ausreichend anerkannt.

Abstimmungsergebnis:

3 : 9

3. Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

9 : 3

B)

Antrag MGR Becker:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg Gespräche bezüglich der Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Paar zu führen.

Abstimmungsergebnis:

3 : 9

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung der Tafel und der Kleiderkammer in Teilbereichen des Fabrikgebäudes Zettlerstraße 36.

II. Fiktionsfrist

| | |
|---|------------|
| Eingang: | 23.11.2016 |
| Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: | 23.01.2017 |
| Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: | 16.01.2017 |

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 6 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vorhanden. Die Eigentümer wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“. Der entsprechende Bereich ist dort als Mischgebiet in Form eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, so dass sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist es zulässig, da es sich nach Art und Maß der bauchlichen Nutzung einfügt.

Hinsichtlich der Stellplätze ist festzustellen, dass weder in der Stellplatzsatzung noch in der Garagen- und Stellplatzverordnung Richtzahlen für eine solche Art von Einrichtung vorhanden sind. Die Stellplätze sind daher nach einer Einzelfallbeurteilung festzulegen. Nach Ansicht des Landratsamtes sind aufgrund der zu erwartenden Nutzung 5 Stellplätze als ausreichend anzusehen. Diese wurden im Lageplan dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da es den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 nicht widerspricht und sich darüber hinaus nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

TOP 7 Beleuchtung Parkplatz "Am alten Bahnhof"
Vorlage: 2015/0629-01

Sachverhalt:

Der Markt Mering vermietet derzeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5071/56 „Am alten Bahnhof“ 12 Stellplätze. Aufgrund der zentralen Lage, bzw. der günstigen Lage zum Bahnhof besteht großes Interesse an weiteren Parkflächen. Außerdem sollte die Möglichkeit zur Anbringung einer Beleuchtung geschaffen werden.

Vom Marktbauamt wurde eine Planung für 2 zusätzliche Stellplätze angefertigt. Die Möglichkeit zur Schaffung von weiteren Stellplätzen besteht nicht, da lt. Vereinbarung mit der DB zum angrenzenden Bahngrundstück (Bahnlinie München- Augsburg) jederzeit ein freier Zugang gewährleistet werden muß.

Für die Beleuchtung sind 2 zusätzliche LED Lampen vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt über die bestehende Straßenbeleuchtung an der Einfahrt zum Parkplatz, nördlich der Paar. Die Kosten für diese Art der Beleuchtung beträgt lt. Schätzung ca. 10.000,-- €.

Eine gewünschte Alternative zu den LED-Lampen war die Errichtung einer autarken Beleuchtung.

Laut Fachhersteller ist die Leuchtintensität bei Solarlampen derzeit wesentlich geringer, als bei der herkömmlichen LED-Leuchte. Um eine vergleichbare Ausleuchtung zu erreichen muss die Anzahl der Leuchten erhöht werden; was höhere Anschaffungskosten, bzw. Unterhaltskosten zur Folge hat.

Derzeit konnte uns kein Hersteller ein geeignetes Angebot unterbreiten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Ausführung mittels LED-Lampen durchzuführen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: 10.000,-- €
Einmalig 2016: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt:

den Ausbau der Parkfläche um weitere 2 Stellplätze
- ohne Beleuchtung

Abstimmungsergebnis:

12 : 0

TOP 8 Bekanntgaben

Sachverhalt:

**TOP 8.1 Bekanntgabe: Sachstand zu TOP 9 der BUA-Sitzung vom 14.11.2016 - 4 Tekturanträge: Neubau von 4 Wohngebäuden mit je 4 Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylbewerbern, Hartwaldstraße
Vorlage: 2016/1367**

**Sachverhalt:
Bekanntgabe:**

Zweiter Bürgermeister Mayer verweist auf die Tischvorlage mit dem Text dieser Bekanntgabe und bittet um Kenntnisnahme:

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

in der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung ist bei diesem Tagesordnungspunkt Unmut über den Bauherren aufgekommen, weil er die beim 1. Bauantrag dargestellten Häuser für Flüchtlingsunterkünfte nunmehr in Ziegelbauweise errichtet und auch das Dach anders ausgeformt hat.

Auf Grund der Berichterstattung in der Friedberger Allgemeinen haben sich der Architekt Herr Christian Fußner, sowie der Bauherr Herr Christian Gumppe bei mir gemeldet und mitgeteilt, dass es sich um ein Missverständnis handelt, welches sie nicht verursacht hätten. Sie bitten allerdings um Entschuldigung, weil sie das nicht schon im Vorfeld und früher dem Gremium gemeldet hatten.

Beide legen Wert auf die Feststellung, dass die Bauantragsunterlagen, so wie im Gremium ursprünglich vorgestellt, beim LRA Aichach-Friedberg eingereicht und auch genehmigt wurden. Daraufhin gab es Verhandlungen mit der Fa. Aumann, die Häuser in Ständerbauweise zu errichten. Die Fa. Aumann war auch kurz davor ein Angebot abzugeben, als die Regierung von Schwaben sich einschaltete.

Auf Grund der Vorkommnisse, vor allem in Ostdeutschland, wonach mehrere Flüchtlingsheime mit Brandanschlägen überzogen wurden, forderte die Regierung ein neues Brandschutzkonzept und bestand auf Ausführung in Ziegelbauweise. Dies war für den Architekten und den Bauherrn insofern peinlich, als sie der Fa. Aumann mitteilen mussten, dass deren Vorarbeit und Kalkulation Makulatur geworden war.

In Abstimmung mit dem LRA Aichach-Friedberg wurde dann die Ziegelbauweise vorgenommen. Das LRA Aichach-Friedberg hatte im Vorfeld deutlich gemacht, dass sie die Tekturen bezüglich Bauweise und Pultdachgestaltung auf jeden Fall genehmigen werden. Eine Unterrichtung des Marktes Mering unterblieb seitens des Bauherrn und auch der Genehmigungsbehörde.

Durch die Tektur sind die Außenmaße und die Höhenlage der Gebäude nicht verändert worden. Lediglich durch die Ausgestaltung mit einem Pultdach wurde die Gesamthöhe der Gebäude niedriger, als ursprünglich in den genehmigten Plänen vorgesehen.

Diese Richtigstellung erfolgt auf diesem Wege, da ich die Sitzung auf Grund terminlicher Probleme nicht selbst leiten und mit Ihnen diskutieren kann.

Mit kollegialen Grüßen

Hans-Dieter Kandler
Erster Bürgermeister

Beschluss:

ohne

Abstimmungsergebnis:

ohne

TOP 8.2 Stellungnahme zur Verkehrssicherheit in der Kreuzeckstraße und zum Antrag auf dessen Endausbau
Vorlage: 2016/1299

Sachverhalt:

Ein Anlieger der Kreuzeckstraße beantragte zum Einen eine schriftliche Stellungnahme zur Verkehrssicherheit in der Kreuzeckstraße

Zum Anderen stellte er einen wiederholten Antrag auf Endausbau der Kreuzeckstraße.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Antragsteller erhielt ein Antwortschreiben mit der Beantwortung seiner Fragen. Weiterhin wurde er auf die Gemeinderatssitzung vom 07.07.2016 hingewiesen, die sich mit dem künftigen Umgang bzgl. der Thematik „Kreuzeckstraße“ befasste.

Um diese Informationen in Ihrer Vollständigkeit ohne veränderte Wortwahl wiederzugeben, verweisen wir auf die Schreiben im Anhang.

Das Schreiben des Antragstellers umfasst ursprünglich 4 Seiten. Die Seite 4 wurde nicht beigefügt, da dort nur namentlich Empfänger / Verteiler aufgeführt sind.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: € Einmalig 2016: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

ohne

Abstimmungsergebnis:

ohne

Sachverhalt:

-/-

Beschluss:

-/-

Abstimmungsergebnis:

-/-

