



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 22.05.2017
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang
Becker, Klaus
Brinkmann, Götz E.
Enzensberger, Stefan
Eser, Klaus
Hendlmeier, Florian
Lichtenstern, Vitus
Lutz, Erich
Resch, Georg
Schamberger, Martina
Scherer, Martin
Singer-Prochazka, Irmgard

Ortssprecher

Lidl, Peter

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Weizenegger

Abwesende:

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

abwesend

Nerlich, Stefan

abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 24.04.2017
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen, Adolf-Kolping-Str. 2
Vorlage: 2017/1569-01
4. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 29 WE und Tiefgarage, Geißweinstraße 3
Vorlage: 2017/1605
5. Antrag auf Vorbescheid: Überdachung von Freiflächen, Geißweinstr. 3
Vorlage: 2017/1601
6. Antrag auf Vorbescheid: Einbau einer Betriebsleiterwohnung im 3. Stock des bestehenden Gebäudes, Geißweinstr. 3
Vorlage: 2017/1602
7. Antrag auf isolierte Ausnahme: Errichtung eines Carport, Troppauer Weg 5 e
Vorlage: 2017/1603
8. Bauantrag: Überdachung des Kellerabgangs, Leonhardstr. 26
Vorlage: 2016/1153-02
9. Bauantrag: Ausbau Dachgeschoß in Archiv- und Bürofläche, Unterberger Straße 4
Vorlage: 2017/1420-01
10. Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 27
Vorlage: 2017/1606
11. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2017/1607
12. Bekanntgaben
13. Anfragen
 - 13.1. Anfrage 1 durch Herrn MGR Scherer: Parksituation in der Flößerstraße
Vorlage: 2017/1617
 - 13.2. Anfrage 2 durch Herrn MGR Scherer: Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstück im Baugebiet Oberfeld I
Vorlage: 2017/1618

- 13.3. Anfrage 3 durch Herrn MGR Becker: Bodenkuhle im Bereich der Josef-Scherer-Straße / des Schießhäuslwegs
Vorlage: 2017/1619
- 13.4. Anfrage 4 durch Herrn MGR Hendlmeier: Einrichtung eines WLAN-Hotspots im Jugendzentrum
Vorlage: 2017/1620
- 13.5. Anfrage 5 durch Herrn MGR Brinkmann: Sachstand zum Rückbau eines Gebäudes in der Lechstraße
Vorlage: 2017/1621
- 13.6. Anfrage 6 durch Herrn MGR Resch: Straßenverkehrsrechtliche Situation im Uferweg
Vorlage: 2017/1622

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 24.04.2017

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.04.2017

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2017 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.04.2017 behandelt. Für das Vorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen notwendig. Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben, sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen von Haus Nr. 1 wurde nicht erteilt. Es wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug verwiesen.

Seitens des Bauherrn wurde daraufhin am 04.05.2017 ein Schreiben eingereicht. Der Bauherr führt Argumente für eine Befreiung an und bittet um erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss. Auf das beigefügte Schreiben wird verwiesen. Bei dem im Schreiben unter Punkt 1.) angeführten Bauvorhaben Adolf-Kolping-Straße 7 wurde am 08.04.2013 durch den Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag, sowie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ hinsichtlich der Baugrenzen erteilt. Zuvor wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, das Einvernehmen wurde hier ebenfalls erteilt (Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.07.2012).

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.04.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.06.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Unterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“. Auf dem Grundstück ist eine Baugrenze festgelegt. Haus 1 befindet sich zu ca. 2/3 der Gebäudelänge außerhalb der Baugrenze. Somit wäre zur Durchführung des Vorhabens eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich des Überschreitens der Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

In Gegenüberstellung mit dem Vergleichsfall Adolf-Kolping-Str. 7 erscheint hier eine Befreiung hinsichtlich des Überschreitens der Baugrenze ebenfalls gerechtfertigt, da in der Adolf-Kolping-Str. 7 nahezu der komplette Gebäudeteil auf einer Länge von 8,20 Metern außerhalb der Baugrenze errichtet wurde. Somit ist die Überschreitung der Baugrenze des Vorhabens im Bereich Adolf-Kolping-Str. 2 sogar als geringfügiger zu betrachten, da hier „nur“ 2/3 des Gebäudes Haus Nr. 1 auf einer Länge von 4,50 Metern außerhalb des Baufensters geplant sind.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, sowie zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte die auf dem Grundstück derzeit vorhandenen Gewerbebauten abbauen und stattdessen 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage errichten. Die Gebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant, wobei das 5. Vollgeschoß als südseitig zurückgesetztes Terrassengeschoß geplant ist. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt 14,18 m (OK Attika). Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,94. Der derzeit in diesem Bereich noch verrohrte Hörigraben soll freigelegt und naturnah gestaltet werden. Im Übrigen verweisen wir an dieser Stelle auf die Baubeschreibung, die dem Antrag auf Vorbescheid beiliegt.

Das Projekt wurde den Anliegern der umliegenden Wohnbebauung im Rahmen einer Infoveranstaltung vorgestellt. Diese haben mittlerweile eine Stellungnahme hierzu abgegeben, welche als Anlage beiliegt.

Der Bauherr möchte mit seinem Antrag auf Vorbescheid einige Fragen geklärt haben, die er konkret formuliert hat (siehe Fragen 1-7 im Antrag auf Vorbescheid).

II. Fiktionsfrist

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

** zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (11.05.) lag die Bauvoranfrage nur als E-Mail vor, welche jedoch nicht als formgerechter Antrag gilt. Die schriftliche Bauvoranfrage befand sich zu diesem Zeitpunkt noch auf dem Postweg.*

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vorhanden, wobei es sich bei dem östlich angrenzenden Grundstück um eine unbebaute landwirtschaftliche Außenbereichsfläche handelt. Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt in einem unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Zu den einzelnen Fragen des Bauherrn wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1: Wird einer Neubebauung auf dem Flurstück 295/15 mit einem MFH mit 5 Vollgeschossen, 29 Wohnungen, drei Hauseingängen und einer GFZ von 0,94 zugestimmt, wobei das 5. OG als südseitig zurückgesetztes Terrassengeschoß ausgebildet ist?

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das geplante Wohnbauvorhaben zulässig, da sich die gesamte Umgebung ebenfalls aus Wohnnutzung besteht. Bezüglich des Maßes der Nutzung sind vor allem die Kubatur des Baukörpers sowie die Zahl der Vollgeschosse ausschlaggebend. Das geplante **5 geschoßige Gebäude hat eine Breite von 12,08 m und eine Länge von 49,05 m, die Höhe beträgt 14,18 m.**

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die diese Dimension bei weitem nicht erreichen. Lediglich die noch vorhandenen Gewerbebauten, die mittlerweile in eine Asylunterkunft umgebaut wurden, können hier noch ähnliche Dimensionen aufweisen. Das westliche dieser beiden Gebäude hat eine Grundfläche von 12 x 40 m und eine Firsthöhe von ca. 10,20 bis 12,10 m (abhängig vom Bezugspunkt, da das Gelände fällt). Das östliche Bestandsgebäude weist eine Grundfläche von 17 x 32 m bei einer Höhe von 11,10 bis 13,20 m auf.

Beide Gebäude haben aber jeweils nur 3 Vollgeschosse, welche für dieses Quartier somit auch als höchstzulässige Umgebungsbebauung betrachtet werden können. Das geplante Objekt mit 5 Vollgeschossen **fügt sich** deshalb allein schon wegen diesem Punkt **nicht in die nähere Umgebung ein**. Zudem wird das geplante Gebäude auch höher als die beiden Bezugsgebäude.

Nur ergänzend sei erwähnt, daß das derzeitige Polytech-Gebäude eine Maximalhöhe von 14,50 m aufweist und damit höher ist, als der geplante Nachfolge-Bau. Da dieses Bauwerk abgebrochen wird, kann es jedoch nicht als Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB gewertet werden.

Frage 2: Wird die Errichtung einer TG mit 28 StPl., welche sich gem. Plandarstellung auch außerhalb der Überbauung befindet zugestimmt? Die Mindestüberdeckung über der TG wird mit 50 - 60 cm ausgeführt.

Frage 3: Wird die Errichtung einer TG-Rampe entlang der Geßweinstraße gem. Plandarstellung zugestimmt?

Frage 4: Wird der Errichtung von 23 oberirdischen Stellplätzen gemäß Plandarstellung zugestimmt.

Diese drei Fragen werden wegen dem inhaltlichen Zusammenhang zusammen beantwortet. Grundsätzlich spricht nach Sicht der Verwaltung nichts gegen die Ausführung der Tiefgarage sowie der Anordnung der Rampe. Auf wasserrechtliche Belange wird jedoch hingewiesen. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist nach Sicht der Verwaltung ebenfalls so in Ordnung und nicht zu beanstanden.

Frage 5: Wird einer Abstandsflächenüberschreitung auf das nördlich benachbarte Flurstück 295 zugestimmt?

Diese Frage ist vom zuständigen Landratsamt zu prüfen.

Frage 6: Wird eine Renaturierung des Baches Hörlgraben im Bereich des Flurstückes 295/15 zugestimmt?

Eine Freilegung mit anschließender Renaturierung des Hörlgrabens in diesem Bereich wird sowohl von der Verwaltung als auch den zuständigen Fachbehörden ausdrücklich begrüßt und auch gewünscht.

Frage 7: Wird dem Anschluß für Abwasser an das öffentliche Abwassernetz für 29 Wohnungen zugestimmt?

Diese Frage soll zum Anlaß genommen werden, sowohl die Abwasserentsorgung als auch die Wasserversorgung zu prüfen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser bestehen seitens des Wasserwerkes keinerlei Bedenken. Problematisch könnte aber die Löschwasserversorgung sein. Es liegen dem Wasserwerk für diesen Bereich keine aktuellen Messungen vor, ob die nach den Richtwerten erforderliche Löschwassermenge auch zur Verfügung gestellt werden kann. Um dies nachzuweisen, müsste der Antragsteller auf eigene Kosten eine Ergiebigkeitsmessung durchführen lassen. Bis dahin ist davon auszugehen, daß die Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser nicht verbindlich sichergestellt ist.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist es so, dass in der Geßweinstraße eine Druckleitung

zum Abwasserkanal in der Hörmannsberger Straße verläuft. Durch das technische Bauamt muss daher geprüft werden, ob diese Druckleitung für die Aufnahme der Abwassermengen von 29 zusätzlichen WE ausgelegt ist. Dieses Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage jedoch noch nicht vor.

MGR Bachmeir stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes unter der Maßgabe, dass bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses eine Gesprächsrunde ("Runder Tisch") mit dem Ersten Bürgermeister, der Verwaltung, der Fraktionssprecher, Vertreter des Landratsamtes, dem Antragsteller und mit dem Eigentümer stattfindet, um die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan zu besprechen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll eine Gesprächsrunde ("Runder Tisch") mit dem Ersten Bürgermeister, der Verwaltung, der Fraktionssprecher, Vertreter des Landratsamtes, dem Antragsteller und mit dem Eigentümer stattfinden, um die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan zu besprechen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bauherr stellt einen Antrag auf Vorbescheid für die Überdachung auf dem Betriebsgelände in der Geßweinstraße 3. Der Anbau soll erdgeschossig mit einem Flachdach zwischen den beiden Firmengebäuden errichtet werden. Laut Bauherr ist die zu überdachende Freifläche als Zwischenabstellfläche für Formen und Vorrichtungen vorgesehen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.04.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	13.06.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Es bestehen drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Stellplätze sind nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid, müssen aber im Rahmen des endgültigen Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering nachgewiesen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid gemäß § 36 BauGB, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

6:7

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bauherr stellt einen Antrag auf Vorbescheid für den Einbau einer Betriebsleiterwohnung im 3. Stock des bestehenden Firmengebäudes in der Geßweinstraße 3. Die Kubatur des Bestandsgebäude bleibt dabei unverändert. Laut Eingabeplan sind drei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Hausarbeitsraum, zwei Bäder, eine Küche mit Esszimmer, eine Speisekammer, ein WC, ein weiterer Wohnraum sowie eine Lagerfläche geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.04.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	13.06.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Es bestehen drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Stellplätze sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage, diese müssen aber im endgültigen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid gemäß § 36 BauGB, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

10:3

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant an der nord-östlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines Carport zur Unterstellung eines PKW. Das Carport soll mit einer Länge von 5,04 m x 3,01 m Breite errichtet werden. Die Einfahrtshöhe bemisst sich mit 2,50 m. Es wird eine Ausführung mit Holzbauteilen gewählt. Die Flachdacheindeckung wird mit PVC-Elementen errichtet.

Das Gerätehäuschen, das aktuell in diesem Grundstücksbereich errichtet ist, wird abgebrochen und durch ein neues, verfahrensfrei zu errichtendes Gerätehäuschen an anderer Stelle ersetzt.

Die Zufahrt zum Carport erfolgt über den Anliegerweg, welcher nördlich der Häuserzeile Troppauer Weg 5 bis 5 e verläuft. Nach Aussage des Antragstellers wird die Gartenfläche bereits die letzten Jahre als Abstellplatz für den PKW genutzt. Grundsätzlich ist also dem Umfeld die Tatsache, dass der PKW über den Anliegerweg zufährt bekannt.

Die Eigentümer des westlichen und des nördlichen Nachbargrundstückes haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Das Grundstück, Flur-Nr. 3018/130, im Osten angrenzend, liegt im Eigentum des Marktes Mering. Der Markt Mering hat als solcher über die Zustimmung zum Bauvorhaben als Nachbar zu entscheiden.

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ lässt laut Ziffer 7.2 ausnahmsweise die Errichtung von Carports außerhalb der bebaubaren Fläche zu. Mit der Erteilung einer Ausnahme können Carports bis zu einer Fläche von 18 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

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

Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche nicht berührt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar. Die direkt angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

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

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24

„Wohngebiet südlich von St. Afra“. Es bedarf einer Ausnahme zur Errichtung des Carport außerhalb der überbaubaren Fläche.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2017: 40,00 €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche.

Der Markt Mering stimmt als Eigentümer der Flur-Nr. 3018/130 dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Dieser Bauantrag wurde bereits in der BUA-Sitzung am 12.09.2016 und am 06.03.2017 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde beide Male einstimmig nicht erteilt. Die entsprechende Beschlussbuchauszüge der damaligen Sitzung mit Anlagen (Lageplan, Eingabeplan, Luftbild) liegen als Anlage bei, auf den darin dargestellten Sachverhalt wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 10.05.2017 teilt uns das Landratsamt nun nochmals den aktuellen Sachstand der Rückbaumaßnahmen mit. Danach wurde der Geräteschuppen an der nördlichen Grundstücksgrenze vollständig beseitigt, es steht dort nur noch ein geringer Teil der ehemaligen westlichen Außenwand des Geräteschuppens. Die Mauer wurde gemäß der Rückbauanordnung des Landratsamtes zurückgebaut. Dabei wurde die Höhe auf den ersten drei Meter nach Absprache mit dem Landratsamt nicht auf die ursprünglich geforderte Höhe von 1,20 m sondern lediglich auf 1,70 m reduziert.

Der Antragsteller hat in der Zwischenzeit ein Nebengebäude auf seinem Grundstück errichtet, das genehmigungsfrei ist und abstandsflächenrechtlich unbedenklich ist.

Gegenstand des überarbeiteten Antrages ist nun noch eine Kellerabgangsüberdachung mit einer Größe von 3,00 x 2,09 m (Grenzhöhe 2,24 m).

Das Landratsamt bittet im Schreiben vom 10.05.2017 erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu beraten.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	10.05.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	----- *
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

* Das Landratsamt bittet um Antwort bis spätestens 15.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Antragsteller hat die ursprünglich beantragten baulichen Anlagen bereits deutlich reduziert und will nun lediglich noch eine Kellerabgangsüberdachung errichten, die Gegenstand des Bauantrages ist. Der Antragsteller ist seitens des Landratsamtes aufgefordert, die Überdachung des Holzleges bis zum 31.07.2017 vollständig zurückzubauen.

Durch die Reduzierung der Mauerhöhe ist die Grenzmauer inzwischen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO verfahrensfrei und nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO abstandsflächenfrei.

Nach Rechtsauffassung des Landratsamtes fügt sich die antragsgegenständliche Kellerüberdachung nach § 34 BauGB ein. Das gemeindliche Einvernehmen darf nicht mit der Begrün-

dung des Verstoßes gegen nachbarschützende Belange verweigert werden, da dies nicht bauplanungsrechtliche, sondern bauordnungsrechtliche Belange sind. Diese sind ausschließlich durch das Landratsamt zu prüfen. Auf das entsprechende Schreiben des Landratsamtes in der Anlage wird verwiesen.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass ein rechtswidrig verweigertes gemeindliches Einvernehmen nach Art. 67 BayBO ersetzt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben nicht, da dieses sich nach § 34 BauGB nicht einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da der Rückbau der Holzlege bis jetzt nicht erfolgt ist.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Bestandsgebäude Unterberger Str. 4 (Büro, Steuerkanzlei) soll das bisher nicht ausgebaute Dachgeschoss zur Nutzung als Büro mit Teeküche und Besprechungsraum ausgebaut werden. Das Gebäude bleibt nach Außen nahezu unverändert. Es werden lediglich 4 Dachflächenfenster zu Belichtungszwecken, sowie ein Fenster an der östlichen Gebäudeseite, welches auch als Rettungsweg zum Anleitern dient, eingebaut.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2017 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da für einen Stellplatz eine weitere Grundstückszufahrt mit Gehwegabsenkung benötigt worden wäre. Somit konnte die erforderliche Anzahl der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering nicht erbracht werden. Es wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug aus der Sitzung vom 06.02.2017 verwiesen.

Die Antragstellerin hat den Bauantrag daraufhin zurückgezogen und inzwischen mit einer veränderten Planung neu eingereicht. Die Bürofläche im Dachgeschoss verkleinert sich von 48,58 m² auf 43,80 m². Es ist ein zusätzlicher Abstellraum mit einer Fläche von 10,44m² geplant. Der direkt an der Unterberger Straße situierte 8. Stellplatz ist in der neuen Planung nicht mehr vorgesehen. Des Weiteren bleibt die Planung unverändert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	05.05.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.07.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen insgesamt 4 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vor. 3 der Nachbarn haben dem Vorhaben, auch auf der neuen Planung, zugestimmt. Der vierte Nachbar ist der Markt Mering selbst auf der östlich angrenzenden Grünfläche 2602/3. Der Markt Mering wird somit am Verfahren als Nachbar beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Nach der alten Planung errechnet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering durch die Nutzflächenmehrung im Dachgeschoss ein Mehrbedarf von 3 Stellplätzen. Zusätzlich zur bereits vorhandenen Nutzung (5 Stellplätze) errechnete sich somit ein Gesamtbedarf von 8 Stellplätzen.

Nach der neuen Planung entsteht eine geringere Nutzflächenmehrung (kleinere Bürofläche) im Vergleich zur vorherigen Planung. Somit errechnet sich nur noch ein Mehrbedarf von 2 Stellplätzen. In der neuen Planung sind alle erforderlichen 7 Stellplätze nachgewiesen.

Der in der vorherigen Planung direkt an der Unterberger Straße situierte 8. Stellplatz ist in der neuen Planung nicht mehr notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, das sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB einfügt und die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering nachgewiesen wurden.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für das Anwesen Bahnhofstraße 27 wurde ein Antrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage eingereicht. Das Bestandsgebäude (Einfamilienhaus) soll hierfür abgebrochen werden. Das Gebäude (Grundfläche 16,49 x 19,33 Meter) ist mit 7 Wohneinheiten in 3 Vollgeschossen geplant. Es errechnet sich eine Grundflächenzahl I (nur Gebäude) von 0,40, eine Grundflächenzahl II (Gebäude inkl. sonstige überbaute Außenflächen) von 0,64 und eine Geschossflächenzahl von 1,0. Die Wandhöhe ist mit 8,10 Metern angegeben, die max. Gebäudehöhe beträgt 9,90. Das Gebäude ist mit einem flach geneigtem Walmdach geplant. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen geplant, die mittels eines PKW-Aufzuges angefahren wird, weitere 6 Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Die Stellplätze sollen zum Teil als Duplex-Stellplätze errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.04.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	25.06.2017
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	19.06.2017

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt 3 Nachbarn im baurechtlichen Sinne. Laut Antragsteller wurden die Nachbar schriftlich über das Vorhaben informiert. Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es beurteilt sich somit baurechtlich nach § 34 BauGB - Innenbereich. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Gebäude fügt sich in die teils massivere Umgebungsbebauung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der Kubatur ein.

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung ist allerdings per Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) über das Grundstück Bahnhofstr. 29 + 31 gesichert. Ein entsprechender Grundbuchauszug wurde seitens des Antragstellers vorgelegt. Die erforderliche Entwässerungsplanung wird vom Antragsteller noch nachgereicht. Dieser hat das Vorhaben bereits mit Herrn Marktbaumeister Lichtenstern besprochen.

Die Stellplatzanordnung und Stellplatzanzahl wurde überprüft und entspricht den Vorgaben der GaStellV und der Stellplatzsatzung des Marktes Mering. Es errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 15 Stellplätzen, der Bauherr plant die Errichtung von 16 Stellplätzen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB 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 11.04.2017 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Es sind insgesamt 10 Bauanträge eingereicht zur Errichtung von 2 x 3 Reihenhäusern (also 6 Reihenhäuser) und 2 Doppelhäusern (also 4 Doppelhaushälften) für das Baugebiet Oberfeld I

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

1. Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes, Neuerrichtung einer Giebelwand und Neubau eines Anbaues in der Dorfstr. 2, Meringerzell
2. Errichtung einer Terrassenüberdachung, Parsevalstr. 4
3. Einbau einer Dachgaube auf der Nordseite und Fassadenänderung auf der Ostseite des Wohnhauses, Pestalozzistr. 69
4. Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes, Augsburg Str. 41

TOP 12 Bekanntgaben

TOP 13 Anfragen

TOP 13.1 Anfrage 1 durch Herrn MGR Scherer: Parksituation in der Flößerstraße
Vorlage: 2017/1617

Sachverhalt:

MGR Scherer berichtet über die problematische Parksituation in der Flößerstraße/Einmündung Lechstraße und erkundigt sich nach der weiteren Vorgehensweise. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass bereits Haltverbotschilder angebracht worden sind. Sobald der, sich derzeit im Bau befindliche Parkplatz fertig gestellt ist, wird sich die Parksituation dort entspannen.

TOP 13.2 Anfrage 2 durch Herrn MGR Scherer: Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstück im Baugebiet Oberfeld I
Vorlage: 2017/1618

Sachverhalt:

MGR Scherer berichtet, dass eine Grundstückseigentümerin einer landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des Baugebietes „Oberfeld I“ ihr Grundstück bedingt durch die derzeitigen Erschließungsarbeiten nicht mehr anfahren kann. **Bürgermeister Kandler** empfiehlt, dass sich die Eigentümerin kurzfristig mit dem Bauleiter der Fa. Dumberger in Verbindung setzen soll. Er sagt zu, sich ebenfalls dieser Problematik anzunehmen.

TOP 13.3 Anfrage 3 durch Herrn MGR Becker: Bodenkuhle im Bereich der Josef-Scherer-Straße / des Schießhäuslwegs
Vorlage: 2017/1619

Sachverhalt:

MGR Becker berichtet von einer nicht wieder bzw. nicht ebenerdig verfüllten Bodenkuhle/-vertiefung im Bereich der Josef-Scherer-Straße/Schießhäuslweg auf Höhe der ehemaligen ISAR-Amperwerke. Herr **MBM Lichtenstern** hat Herrn **MGR Becker** zugesichert, dass im Frühjahr die Bodenkuhle versiegelt wird. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass die Maßnahme noch ordnungsgemäß abgeschlossen wird. Der Auftrag wird an das Marktbauamt weitergegeben.

TOP Anfrage 4 durch Herrn MGR Hendlmeier: Einrichtung eines WLAN-Hots-

13.4 pots im Jugendzentrum
Vorlage: 2017/1620

Sachverhalt:

Herr **MGR Hendlmeier** erkundigt sich nach dem Sachstand zur Einrichtung eines WLAN-Hotspots im Jugendzentrum in der Schlossmühle. **Der Vorsitzende** sichert zu, sich nach dem Sachstand bei **Herrn Sedlmeir** von der Verwaltung (EDV) zu erkundigen.

TOP Anfrage 5 durch Herrn MGR Brinkmann: Sachstand zum Rückbau eines
13.5 Gebäudes in der Lechstraße
Vorlage: 2017/1621

Sachverhalt:

Herr **MGR Brinkmann** erkundigt sich nach den vom Landratsamt Aichach-Friedberg angeordneten Rückbaumaßnahmen eines Gebäudes in der Lechstraße. **Bürgermeister Kandler** teilt darauf hin mit, dass die Rückbaumaßnahmen zum Teil erfolgt sind. Er sichert zu, dass er sich beim Landratsamt über den Sachstand zum nicht abgeschlossenen Rückbau beim Landratsamt erkundigt.

TOP Anfrage 6 durch Herrn MGR Resch: Straßenverkehrsrechtliche Situation
13.6 im Uferweg
Vorlage: 2017/1622

Sachverhalt:

Herr **MGR Resch** erkundigt sich zum Sachstand der straßenverkehrsrechtlichen Situation im Uferweg. Der Uferweg ist als beschränkt-öffentlicher Weg (selbstständiger Gehweg) nur für Fußgängerverkehr gewidmet, somit ist ein Befahren grundsätzlich nicht möglich.

Der Vorsitzende teilt mit, dass demnächst eine Zusatzschild „ausgenommen Anwohner der Hausnummern...“ angebracht wird. **Der Vorsitzende** teilt ferner mit, dass seit der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses keine weiteren Gespräche mit den Anliegern stattgefunden haben.