



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 14.01.2019
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 19:58 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

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

Vertretung für: Herrn Vitus Lichtens-
tern

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presseteilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Eva Weizenegger

Abwesende:

Mitglieder

Becker, Klaus	Entschuldigt
Lichtenstern, Vitus	Entschuldigt

Ortssprecher

Lidl, Peter	Abwesend
-------------	----------

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin	Abwesend
Nerlich, Stefan	Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 03.12.2018
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Schloßmühlstraße 7 a + b
Vorlage: 2018/2518
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung, Liebigring 1
Vorlage: 2018/2503
5. Änderungsantrag zum Bauantrag: Erstellen eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit, Abbruch bestehender Stadel, Josef-Scherer-Straße 4
Vorlage: 2018/2338-01
6. Bauantrag: Errichtung einer Carportanlage mit Brandwand, nahe Bürgermeister-Heinrich-Straße
Vorlage: 2018/2502
7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit 18 geförderten Sozialwohnungen, Wendelsteinstraße 9-13
Vorlage: 2018/2511
8. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind.
Vorlage: 2018/2514
9. Bekanntgaben
- 9.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Kandler: Statistik über neu zu erstellende Wohneinheiten, zu denen der Bau- und Umweltausschuss im Jahr 2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.
Vorlage: 2018/1959-01
- 9.2. Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Kandler: verkehrsrechtliche Stellungnahme zur Anfrage von Herrn MGR Becker in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.11.2018 zur Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Kanalstraße/Paarangerweg.
Vorlage: 2019/2558
10. Anfragen
- 10.1. Anfrage 1 durch MGR Scherer: Parksituation Geh-/ und Radweg alte Friedenaustraße
Vorlage: 2018/2045-01

- 10.2. Anfrage 2 durch MGR Resch: Zeitungsartikel in der Friedberger Allgemeine vom 14.01.2018 bezüglich mögliches Baugebiet Kapellenberg
Vorlage: 2019/2561

- 10.3. Anfrage 3 durch MGRin Singer-Prochazka: Streusplitkästen im Ortsgebiet
Vorlage: 2019/2562

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Kandler begrüßt die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Er verweist auf eine Tischvorlage zu TOP 3.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 03.12.2018

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.12.2018.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.12.2018 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt daher als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Schloßmühlstraße 7 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Hinter dem Wohnhaus befindet sich noch eine große Gartenfläche. Der Antragsteller möchte mit diesem Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob eine Bebauung des Gartengrundstückes mit einem Doppelhaus bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist.

Die beiden Doppelhaushälften sollen mit je zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss (ausgebaut) mit Satteldach (Dachneigung 35 Grad, Firsthöhe 7,974 Meter, Wandhöhe 7,00 Meter) errichtet werden. Der Antragsteller gibt für Haus 1 eine GRZ I (Hauptgebäude) von 0,24 und für Haus 2 eine GRZ I von 0,28 an.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.12.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.02.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	11.02.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich existieren sechs Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften liegen derzeit noch nicht vor, sollen aber laut Bauherr noch vor der Weitergabe des Antrages an das Landratsamt nachgereicht werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ohne Bebauungsplan und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB - Innenbereich. Das geplante Vorhaben muss sich nach diesem Paragraph nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Aus den beigefügten Fotos der Umgebung geht hervor, dass Wohngebäude mit einer Bebauung von 2+D Geschossen, wie geplant, mehrfach vorhanden sind. Das Vorhaben fügt sich daher nach § 34 BauGB ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau- und Umweltausschuss am 16.07.2018 zu einer Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf den beiden angrenzenden Grundstücken zwischen der Flößerstraße und dem jetzt betroffenen Grundstück Schloßmühlstraße 7 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt hat. Der entsprechende Beschlussbuchauszug mit gezeichneten Lageplan des Vorhabens ist diesem Tagesordnungspunkt beigefügt. Dort sollen ebenfalls Doppelhäuser mit 2+D Geschossen entstehen. Der Antrag auf Vorbescheid befindet sich derzeit allerdings noch zur Genehmigung im Landratsamt Aichach-Friedberg. Schon aus Gründen der Gleichbehandlung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen auch für den vorliegenden Antrag zu gewähren.

Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein. Die Zufahrt der Grundstücke soll über einen Privatweg an der nördlichen Grundstücksgrenze sichergestellt werden. Der Privatweg ist mit einer Breite von 3,20 Meter geplant. Dies kann als ausreichend erachtet werden. Die eigentumsrechtliche Situation muss entsprechend rechtlich gesichert werden, das die neuen Grundstücke verkehrsrechtlich an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind (eigenes Flurstück mit Miteigentumsanteil oder Grunddienstbarkeit).

Stellplätze muss der Antragsteller erst in einem späteren Baugenehmigungsverfahren ent-

sprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Mering nachweisen, bei vorliegenden Antrag auf Vorbescheid sind die Stellplätze nicht zu beurteilen. Bei Doppelhäuser sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, somit also insgesamt vier Stellplätze. In der Eingabeplanung sind nach jetzigem Stand eine Doppelgarage und eine Einzelgarage mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen geplant, so dass insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Nach der jetzigen Planung wäre der Stellplatznachweis (über)erfüllt.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Paar liegt. Durch die bereits gebauten bzw. derzeit im Bau befindlichen Hochwasserschutzmaßnahmen ist die wasserrechtliche Problematik allerdings neu durch das Landratsamt, Abteilung Wasserrecht bzw. das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth neu zu bewerten und spielt in der Beurteilung über das gemeindliche Einvernehmen keine Rolle.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019 €
Jährlich: €

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Fotos Umgebungsbebauung
- Beschlussbuchauszug vom 16.07.2018 zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern nahe Flößerstraße mit gez. Lageplan des Vorhabens

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Liebigring 1 ist an der Grenze derzeit mit einer Hecke eingegrünt. Die Hecke muss nun allerdings entfernt werden. Der Eigentümer möchte als Ersatz bzw. als Lärmschutz einen Betonzaun errichten. Der Zaun ist direkt an der gesamten östlichen und südlichen Grundstücksgrenze entlang der Rumfordstraße und der Hörmannsberger Straße auf einer Länge von 54,32 Meter vorgesehen. Darüber hinaus ist die Einfriedung noch auf weiteren 2,00 Metern entlang der westlichen Grenze geplant. Es soll ein Betonzaun Motiv „Fels“, jedes 2. Feld durch eine Bogenplatte unterbrochen, errichtet werden. Vom Grundstück aus soll der Zaun eine Höhe von 1,80 Metern haben.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	30.11.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	30.01.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	11.02.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Norden (Liebigring), im Osten (Rumfordstraße) und im Süden (Hörmannsberger Straße) jeweils an öffentliche Verkehrsflächen. Daher gibt es nur ein baurechtliches Nachbargrundstück im Westen. Einer der beiden Eigentümer (Ehepaar) hat auf dem Antrag unterschrieben. Die Nachbarn sind allerdings nur geringfügig auf einer Länge von 2,00 Meter an der südöstlichen Grundstücksecke betroffen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die geplante Einfriedung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 A „An der Hörmannsberger Straße“. Unter Ziffer 8.1 der Satzung dieses Bebauungsplanes sind die Zaunhöhen geregelt. Zulässig sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 Meter einschließlich eines 0,20 Meter hohen Sockels. Der geplante Betonzaun überschreitet die zulässige Höhe somit um 0,60 Meter.

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde bei verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass sein Grundstück an der sehr stark frequentierten Staatsstraße Richtung Hörmannsberg liegt. Bei einer Zaunhöhe von 1,20 Metern, wie zulässig, könnte der Garten aufgrund der Lärmimmissionen nicht mehr genutzt werden.

Durch die Befreiung von dieser Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bei der Entscheidung über eine isolierte Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes bedeutet grundsätzlich keine nachbarschützende Vorschrift. Es sind keine negativen Auswirkungen für einen Nachbar zu erkennen. Zudem haben sich die Nachbarn mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Die Verwaltung kann das Argument des Lärmschutzes aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes nachvollziehen und kann daher eine Befreiung befürworten. Aufgrund dieser atypischen Lage ist keine Folgewirkung für andere Grundstücke zu erwarten, diese Befreiung gefährdet nicht diese Vorschrift

des Bebauungsplanes bzw. den Bebauungsplan im Gesamten.

Der Markt Mering erlässt als örtlich und sachlich zuständige Behörde den Genehmigungsbescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: 40,00 €
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 der Festsetzung Nr. 8.1 (Zaunhöhe) des Bebauungsplanes Nr. 5 + 5 A „An der Hörmannsberger Straße“ zur Errichtung eines Betonzaunes i.H.v. 1,80 Meter Höhe.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Prospektansicht

**TOP 5 Änderungsantrag zum Bauantrag: Erstellen eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit, Abbruch bestehender Stadel, Josef-Scherer-Straße 4
Vorlage: 2018/2338-01**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung und Gewerbeeinheit wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.10.2018 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde in der Sitzung erteilt, da sich das Vorhaben nach Meinung des Gremiums nach § 34 BauGB einfügt. Darüber hinaus wurde einer Abstandsflächenübernahme auf das angrenzende Flurstück des Marktes Mering zugestimmt (siehe Beschlussbuchauszug). Derzeit liegt der Bauantrag zur Genehmigung beim Landratsamt Aichach-Friedberg.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist das Vorhaben wie beantragt aufgrund der Hochwasserproblematik zwar baurechtlich genehmigungsfähig (nicht Prüfgegenstand im Baugenehmigungsverfahren), wird aber nicht empfohlen und wirft versicherungsrechtliche Probleme auf. Die entsprechenden Schreiben des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes sind der Beschlussvorlage beigelegt. Daher soll die Höhenlage um 0,50 Meter korrigiert werden. 25 cm werden aber innerhalb des Gebäudes über die Höhenlage des FFB EG aufgefangen, so dass das Gebäude nur um 25 cm höher als ursprünglich geplant werden soll. Aufgrund der längeren Abstandsflächen wird das Gebäude geringfügig in Richtung Süden verrückt, um keine zusätzliche Abstandsflächenübernahme auf das nördlich angrenzende Grundstück notwendig zu machen. Deshalb ändert sich auch die Größe der Fläche, für die eine Abstandsflächenübernahme durch den Markt Mering notwendig ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	30.12.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	11.02.2019

* Da es sich lediglich um eine Änderung zum bestehenden Bauantrag handelt, gibt es keine (neue) Fiktionsfrist.

III. Nachbarbeteiligung

Hinsichtlich der Nachbarbeteiligung wird auf die beigelegte Beschlussvorlage verwiesen. Bezüglich der Änderungsplanung wurden, Stand jetzt, keine erneuten Unterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Hinsichtlich der rechtlich-fachlichen Würdigung wird auf den Beschlussbuchauszug vom 08.10.2018 verwiesen. Auch mit der geringfügig (+0,25 M.) erhöhten Gebäudehöhe fügt sich das geplante Objekt in Bezug auf die größeren Referenzobjekte Friedenaustraße 5 + 7 (Mehrfamilienhäuser) noch problemlos nach § 34 BauGB ein.

Durch die erhöhte Wandhöhe und das geringfügige verschieben des Gebäudes nach Süden ist nun auf einer größeren Fläche eine Abstandsflächenübernahme notwendig. Ursprünglich wurde einer Abstandsflächenübernahme von max. 1,776 Meter auf das gemeindliche Grundstück zugestimmt. Nach der geänderten Planung ist nun eine Abstandsflächenübernahme von max. 2,276 Metern notwendig.

Da das Grundstück allerdings aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes nicht baulich verwertbar ist, spielt es nach Ansicht der Verwaltung keine Rolle, die Abstandsflächenübernahme auch für eine größere Fläche zu gewähren.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Auf wasserrechtliche Belange wird verwiesen. Einer Übernahme der Abstandsflächen auf das Grundstück des Marktes Mering, Flur-Nr. 2886/13, Gemarkung Mering, wie beantragt, wird zugestimmt. Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung Alt
- Beschlussbuchauszug 08.10.2018
- Eingabeplanung Neu
- Schreiben des LRA und des WWA

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Carportanlage im Baugebiet Bürgermeister-Heinrich-Straße eingereicht. Die beantragte Carportanlage ist bereits errichtet. Das Landratsamt bittet nun um Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen nach Art. 64 BayBO.

Es handelt sich bei dem Bauwerk um eine zusammenhängende Carportanlage mit 14 Stellplätzen. Die Gesamtlänge der Anlage beträgt 35,22 Meter, die Tiefe 5,50 Meter. Die Höhe beträgt 2,87 bzw. 2,89 Meter. Die Holzkonstruktion mit Brandwand ist mit einem sehr flach geneigtem Pultdach ausgeführt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.11.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.01.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	11.02.2019

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften sind im Bauantrag nicht vorhanden. Insgesamt grenzen 19 baurechtliche Nachbargrundstücke an die Gemeinschaftsfläche an.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Ein einzelner Carport ist i.d.R. nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) oder b) BayBO verfahrensfrei zu errichten. Da es sich allerdings um eine größere, zusammenhängende Anlage handelt, die eine größere Grundfläche wie 50 m² bzw. eine größeres Raumvolumen wie 75 m³ aufweist, ist das Vorhaben bauantragspflichtig.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „An der Bürgermeister-Heinrich-Straße“. Der Bebauungsplan weist größtenteils an der Stelle, wo die Anlage errichtet wurde, eine Fläche für Garagen aus. Der Bebauungsplan sieht allerdings an dieser Stelle eine Fläche für 13 überdachte Stellplätze vor. Tatsächlich wurden aber 14 Stellplätze errichtet. Dadurch überschreitet die Anlage auch das für Garagen vorgesehene Fenster und ragt ca. 2 Meter in eine Fläche, die für die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Daher benötigt das Vorhaben eine Befreiung wegen Errichtung eines überdachten Stellplatzes außerhalb der daher vorgesehenen Stelle, sowie eine Befreiung wegen der Errichtung eines überdachten Stellplatzes innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen.

Eine Befreiung ist gem. § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Zudem dürfen nachbarschaftliche Belange nicht negativ berührt sein. Das Vorhaben benötigt zwar eine Abweichung von den Abstandsflächen, in dem Bereich der Bebauung außerhalb des Garagen-Fensters liegen die Abstandsflächen allerdings auf der öffentliche Verkehrsfläche. Daher sind keine nachbarschaftlichen Belange berührt. Der Bauherr selbst ist noch Eigentümer der beiden östlich angrenzenden Grundstücke und hat daher die Abstandsflächenübernahme selbst unterschrieben. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan allerdings die Anlage so vor, daher treten hier auch keine unvorhergesehene, negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange auf.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Der Vorsitzende weist die Verwaltung an, den Bauherrn bezüglich des Wunsches des Marktes Mering nach einer Ersatzpflanzung zu kontaktieren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 60 „An der Bürgermeister-Heinrich-Straße hinsichtlich der Errichtung der Carportanlage teils außerhalb des Baufensters für Garagen und erteilt die Befreiung zur Errichtung der Anlage im Bereich des im Bebauungsplan festgelegten Bereich für die Anpflanzung von Bäumen.

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Auszug Bebauungsplan
- Bebauungsplanauszug mit Carportanlage (Baugrenzenüberschreitung)

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Gebäude mit Sozialwohnungen in der Wendelsteinstraße 9-13 soll abgebrochen werden und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Es sollen insgesamt 18 geförderte Wohnungen (Wohnungsgrößen zwischen 44,83 und 89,66 m²) entstehen. Das Gebäude mit 3 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse und ein zurückversetztes Penthousegeschoss) soll mit einem Flachdach errichtet werden. Die Gebäudehöhe beträgt 9,03 Meter (8,95 M. OK Attika, zulässig laut BPlan 12,00 Meter). Es errechnet sich eine Grundflächenzahl des Hauptgebäudes von 0,343 (zulässig laut BPlan 0,6). Als Grundflächenzahl des Hauptgebäudes, der Nebenanlagen und der überbauten Flächen wird 0,75 angegeben. Die Geschossflächenzahl errechnet laut Planerangaben mit 1,029.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	13.12.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	13.02.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	11.02.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Baugrundstück grenzt im Westen an die Frühlingsstraße und im Süden an die Wendelsteinstraße. Im Norden und Osten sind insgesamt drei baurechtliche Nachbargrundstücke vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des seit dem 09.06.2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“. Das Baugrundstück liegt in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereiches. Der Bauherr beantragt eine Abweichung von der maximal zulässigen Wandhöhe. Gemäß Nr. 2.2 der Satzung des Bebauungsplanes darf die Wandhöhe maximal 6,50 Meter betragen. Bei mehr als 1,50 Meter zurückversetzten Penthousegeschossen zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthousegeschosses. Da dies bei dem Gebäude zutrifft, hält das Gebäude die zulässige Wandhöhe größtenteils ein (5,975 Meter OK Attika 1. OG). Lediglich in einem kleinen Bauteil (bezeichnet als Achse 5+6) mit einer Breite von unter 5,00 Meter und einer Tiefe von unter 1,50 Meter gibt es keinen Geschossversatz. Daher beträgt die Wandhöhe in diesem Teilbereich 9,10 Meter. Das Vorhaben benötigt deshalb eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Befreiung aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist, sowie nachbarschaftliche Belange nicht negativ berührt sind. Aus Sicht der Verwaltung ist hier eine Befreiung vertretbar, da es hier in Bezug auf die komplette Gebäudelänge von 57,43 Metern um ein ungeordnetes Bauteil handelt. Das Vorhaben hält alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering i. d. Fassung der 1. Änderungssatzung vom 10.01.2017 sind bei Sozialwohnungen je 1 Stellplatz pro Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße, bereitzuhalten. Bei 18 Wohnungen bedeutet dies einen Stellplatzbedarf von 18 Stellplätzen + 10 % (1,8) Besucherstellplätzen = insgesamt 19,8 = aufgerundet 20 Stellplätze. Auf dem Baugrundstück werden alle notwendigen 20 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis gilt damit als erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB und erteilt eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 61 „Beim Freibad“ festgelegten Wandhöhe von 6,50 Meter bezüglich der Überschreitung eines untergeordneten Bauteils zwischen Achse 5+6 an der südlichen Außenfassade mit einer Wandhöhe von 9,10 Meter.

Abstimmungsergebnis:

11:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Ansichten, Schnitte, Grundrisse

**TOP 8 Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zu-
geleitet sind.
Vorlage: 2018/2514**

Sachverhalt:**Inhalt des Berichtes:**

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren, 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 20.11.2018 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren:

- 1) Küchen-Balkon-Verglasung, Leonhardstraße 78 b
- 2) Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Geßweinstraße 3

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

- 1) Anbau an ein Einfamilienhaus, Unterberger Straße 45

TOP 9 Bekanntgaben

TOP 9.1 Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Kandler: Statistik über neu zu erstellende Wohneinheiten, zu denen der Bau- und Umweltausschuss im Jahr 2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Vorlage: 2018/1959-01

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.01.2018 äußerte Herr **MGR Becker** den Wunsch nach einer statistischen Aufstellung, wie viele Wohneinheiten aufgrund der Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses pro Kalenderjahr in Mering neu „geschaffen“ werden. **Der Vorsitzende** beauftragte daraufhin die Verwaltung, ab dem Kalenderjahr 2018 jeweils eine Statistik zu führen. Nach Ablauf des Kalenderjahres 2018 kann nun eine Übersicht präsentiert werden. **Der Vorsitzende** verliest vor dem Gremium die Gesamtzahl und die Zahl nach Monaten. Die Gesamtzahl beträgt 133 Wohneinheiten. Die Bauverwaltung wird für das Kalenderjahr 2019 ebenfalls eine Statistik erstellen, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Januar 2020 präsentiert wird.

TOP 9.2 Bekanntgabe 2 durch Ersten Bürgermeister Kandler: verkehrsrechtliche Stellungnahme zur Anfrage von Herrn MGR Becker in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.11.2018 zur Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Kanalstraße/Paarangerweg. Vorlage: 2019/2558

Sachverhalt:

Bezüglich der Anfrage von Herrn **MGR Becker** in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.11.2018 zur Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Kanalstraße/Paarangerweg nimmt **der Vorsitzende** zur verkehrsrechtlichen Situation Stellung:

Zum jetzigen Augenblick handelt es sich beim Paarangerweg um eine noch nicht öffentlich gewidmete Straße. Durch ihr Erscheinungsbild und die unbeeinträchtigte Nutzungsmöglichkeit ist diese Straße aber als eine tatsächliche öffentliche Verkehrsfläche/Straße zu werten.

Viele Autofahrer deuten allerdings die am Ende des Paarangerweges verlaufende und von der Kanalstraße trennende Wasserrinne bzw. einzeilige Steinzeile als eine Art Haltelinie und haben hierdurch das Gefühl, die „Rechts vor Links“ - Regelung könnte hier nicht gelten.

Wie auch in der Verkehrsschau am 27.11.2018 an mehreren anderen Einmündungsbereichen dargestellt, ist eine Wasserrinne, die zwei Straßen voneinander trennt, kein von der Straßenverkehrsordnung gedeckter Hinweis darauf, dass eine andere Regelung gelten könnte als ohne Wasserrinne. Eine solche Rinne ist kein Verkehrszeichen oder eine Fahrbahnmarkierung gem. StVO.

Folglich gilt Stand heute im Kreuzungsbereich Kanalstraße / Paarangerweg / Schulstraße „Rechts vor Links“. Allerdings wird diese Regelung geändert, sobald wie vorgesehen der Paarangerweg als Ortsstraße gewidmet wird und im Anschluss ein verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 bzw. 326) angeordnet wird.

Beim Verlassen eines verkehrsberuhigten Bereiches erschöpft sich das dortige Zeichen 326 nicht nur in der Kennzeichnung des Endes, sondern betont primär die vorrangregelnde Wirkung. Im konkreten Fall bedeutet dies: für den Ausfahrenden gilt kein „Rechts vor Links“. Verkehrsteilnehmer auf der Kanalstraße haben Vorfahrt.

TOP 10 Anfragen

TOP 10.1 Anfrage 1 durch MGR Scherer: Parksituation Geh-/ und Radweg alte Friedenaustraße
Vorlage: 2018/2045-01

Sachverhalt:

MGR Scherer berichtet von einer problematischen Parksituation am Geh-/ und Radweg an der alten Friedenaustraße in den letzten Tagen. Aufgrund der starken Schneefälle fahren die Pendler mit ihren PKW's nicht weit genug in die Parkflächen hinein. Daher stehen die PKW's teilweise auf dem Geh- und Radweg. Dies wirft die Problematik auf, dass ein Durchkommen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht mehr möglich ist. Herr **MGR Scherer** legt hierzu ein Foto vor. **Der Vorsitzende** sichert Kontrolle der Einhaltung der 3-Meter-Durchfahrtsbreite durch die gemeindliche Verkehrsüberwachung zu.

TOP 10.2 Anfrage 2 durch MGR Resch: Zeitungsartikel in der Friedberger Allgemeine vom 14.01.2018 bezüglich mögliches Baugebiet Kapellenberg
Vorlage: 2019/2561

Sachverhalt:

Bezüglich des Zeitungsartikels in der Friedberger Allgemeinen Zeitung (Mögliches Baugebiet Kapellenberg/Unterfeld III) fordert **MGR Resch** vom **Vorsitzenden** eine Richtigstellung. **Der Vorsitzende** erläutert dass es entgegen der Darstellung in der Zeitung keinen fixe Einigung gibt, er aber die Möglichkeit eines Konsens gegeben sieht.

TOP 10.3 Anfrage 3 durch MGRin Singer-Prochazka: Streusplitkästen im Ortsgebiet
Vorlage: 2019/2562

Sachverhalt:

MGRin Singer-Prochazka erkundigt sich, ob sich Bürger an den im ganzen Ortsgebiet aufgestellten Streusplitkästen selbst bedienen dürfen. **Der Vorsitzende** teilt mit, dass die Entnahme von Streusplit in haushaltsüblichen Mengen erlaubt ist.