



N I E D E R S C H R I F T

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 11.03.2019
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:29 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang

Becker, Klaus

Brinkmann, Götz E.

Drexl, Manfred

Vertretung für: Herrn Vitus Lichtens-
tern

Enzensberger, Stefan

Eser, Klaus

Hendlmeier, Florian

Lutz, Erich

Raab, Elena

Vertretung für: Frau Irmgard Singer-
Prochazka

Resch, Georg

Schamberger, Martina

Scherer, Martin

Verwaltungsmitarbeiter

Neumeir, Armin

Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Eva Weizenegger

Abwesende:**Mitglieder**

Lichtenstern, Vitus

Entschuldigt

Singer-Prochazka, Irmgard

Entschuldigt

Ortssprecher

Lidl, Peter

Abwesend

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2019
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Gärtnerstraße 2
Vorlage: 2019/2656
4. Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage zur Aufstockung einer Garage, Luisenstraße 26 a
Vorlage: 2019/2620
5. Bauantrag: Anbau eines Gastraumes an eine Metzgerei, Münchener Straße 2
Vorlage: 2019/2651
6. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und 8 oberirdischen Stellplätzen, Lenbachstraße 6
Vorlage: 2019/2663
7. Bauantrag - Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen, Rudolf-Diesel-Straße 19
Vorlage: 2016/1155-02
8. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Personalraumes in ein 1-Zimmer-Appartement, Bahnhofstraße 15
Vorlage: 2019/2655
9. Bauantrag: Nutzungsänderung zum genehmigten Bauantrag vom 27.05.1999 "Errichtung eines Verbrauchermarktes", hier: Nutzungsänderung in Apothekengeschäft, Ohmstraße 6
Vorlage: 2019/2602
10. Bauantrag - Nutzungsänderung: Umnutzung Räume für Vereinszwecke in Wohnungen, Bouttevillestraße 23
Vorlage: 2019/2626
11. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Kinderzimmers in einen Friseurraum, Lilienthalstr. 22
Vorlage: 2019/2669
12. Mitteilung von Bauvorhaben, die bereits der Genehmigungsbehörde zugeleitet sind.
Vorlage: 2019/2660
13. Bekanntgaben

- 13.1. Bekanntgabe 1 durch Ersten Bürgermeister Kandler: Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung - Behandlung zweier Bauanträge zu CEF-Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" des Marktes Mering
Vorlage: 2019/2702
- 13.2. Bekanntgabe 2 durch ersten Bürgermeister Kandler: Baugenehmigung/Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens des Bauvorhabens Errichtung einer Plakatanschlagtafel, Augsburgener Straße 45
Vorlage: 2019/2703
14. Anfragen

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Die Tagesordnung mit Sitzungsunterlagen haben alle Mitglieder rechtzeitig erhalten, es besteht Einverständnis mit der Tagesordnung.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 11.02.2019

Sachverhalt:

Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.02.2019. Die Genehmigung des nichtöffentlichen Teils der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.02.2019 erfolgte nach Abhandlung aller öffentlichen Tagesordnungspunkte nach TOP 14 unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.02.2019 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

**TOP 3 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Gärtnerstraße 2
Vorlage: 2019/2656**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Gärtnerstraße 2 soll veräußert werden. Ein potentieller Käufer stellt nun einen Antrag auf Vorbescheid, um Fragen zu einer möglichen Wohnbebauung abzuklären. Der Antragsteller möchte ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück errichten. Es ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss geplant. Der nördliche Gebäudeteil ist mit Maßen von 16,00 x 16,75 Metern und Satteldach mit zwei Dachgauben eingezeichnet. Der südliche Gebäudeteil ist mit 10,00 x 8,50 Metern und Walm-dach geplant. Die beiden Gebäudeteile sollen über einen zweigeschossigen Zwischenbau mit Dachterrasse verbunden werden. Die Stellplätze sind im Norden des Grundstückes an der Gärtnerstraße angeordnet.

Es sollen folgende Punkte erläutert bzw. geklärt werden:

1. Darf auf dem Grundstück Gärtnerstraße 2 in Mering aus immissionsschutzgründen ein Mehrfamilienhaus errichtet werden? Hintergrund ist die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zweier Grundstücke.
2. Es wird die Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen + ausgebautem Dachgeschoss, sowie die Genehmigungsfähigkeit der Dachterrasse auf dem Zwischenbaukörper erfragt.
3. Ist eine Dachneigung mit 38 bis 45° Grad möglich?
4. Stellplätze nach Stellplatzsatzung in Tiefgarage mit 25 % oberirdischen Stellplätzen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lag lediglich eine formlose Bauvoranfrage vor. Die Fiktionsfrist beginnt erst ab Eingang aller für einen Antrag auf Vorbescheid notwendigen Unterlagen.

III. Nachbarbeteiligung

Nachbarunterschriften der fünf baurechtlichen Nachbarflurstücke liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Zu den oben genannten Punkten 1-4 wird wie folgt Stellung genommen:

1. Darf auf dem Grundstück Gärtnerstraße 2 in Mering aus immissionsschutzgründen ein Mehrfamilienhaus errichtet werden? Hintergrund ist die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zweier Grundstücke:

Das Baugrundstück liegt in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), in diesem Bereich bestehen aktuell bereits gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen nebeneinander. Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung grundsätzlich in die nähere Umgebung ein. Die Frage, ob unmittelbar neben der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Wohnbebauung möglich ist, bzw. mit welchen Auflagen, zielt allerdings konkret auf immissionsschutzrechtliche Belange ab. Daher obliegt die Beantwortung dieser Fragestellung dem Landratsamt bzw. der Fachstelle Immissionsschutz im Landratsamt.

2. Es wird die Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen + ausgebautem Dachgeschoss, sowie die Genehmigungsfähigkeit der Dachterrasse auf dem Zwischenbaukörper erfragt:

Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss ist in der näheren Umgebung bereits zahlreich vorhanden, in der angrenzenden Augsburgener Straße gibt es sogar eine noch massivere Bebauung. Daher würde sich ein entsprechender Gebäudekomplex mit dieser Kubatur einfügen. Eine Errichtung einer Dachterrasse ist dem Grunde nach möglich, die entsprechenden Abstandsflächen sind in diesem Bereich, wie auch vom gesamten Gebäude, jedoch einzuhalten.

3. Ist eine Dachneigung mit 38 bis 45° Grad möglich?:

Die Dachform und Dachneigung ist kein Kriterium des Einfügens gemäß § 34 BauGB. Daher ist eine entsprechende Dachneigung ohne weiteres möglich.

4. Stellplätze nach Stellplatzsatzung in Tiefgarage mit 25 % oberirdischen Stellplätzen.:

Gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering müssen 25 % der Anwohnerstellplätze oberirdisch hergestellt werden. Es ist zu beachten, dass zusätzlich die 10 % Besucherstellplätze oberirdisch und frei anfahrbar situiert werden müssen. Darüber hinaus können die restlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden. Da noch keine Detailplanung vorliegt, ist der notwendige Stellplatzbedarf noch nicht ermittelbar. In einem eventuellen, späteren Baugenehmigungsverfahren sind die Stellplätze jedoch entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Mering herzustellen.

Neben der Notwendigkeit des Einfügens muss gemäß § 34 BauGB auch die Erschließung gesichert sein. Daher wurden seitens der Verwaltung die Fachabteilungen Wasserwerk, technisches Bauamt und Straßenverkehrsbehörde beteiligt. Seitens des Wassermeisters wurde folgende Stellungnahme abgegeben: Das bestehende Gebäude wurde aufgrund Bau-fälligkeit bereits vom Versorgungsnetz abgetrennt. Der Anschluss des neuen Gebäudes (Mehrfamilienhaus) ist problemlos möglich. Die benötigte Trinkwassermenge kann vom Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. In puncto Brandschutz muss der Bau-träger eine Ergiebigkeitsmessung beauftragen. Eine Rücksprache mit der Feuerwehr Mering ist zu empfehlen.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen im Grunde keine Bedenken. Es wird angeraten, die baulichen Übergangsbereiche von der Tiefgaragenausfahrt in die Fahrbahn gut einsehbar zu gestalten. Auf sichteinschränkende Anlagen und Bepflanzungen sollte verzichtet werden. Der Kanalanschluss ist gewährleistet.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Enzensberger stellt den Geschäftsordnungsantrag, einen späteren Bauantrag entgegen der Geschäftsordnung des Marktes Mering nicht auf dem Verwaltungswege, sondern erneut durch den Bau- und Umweltausschuss behandeln zu lassen.

Beschluss:

1. Geschäftsordnungsantrag des **MGR Enzensberger**: Behandlung eines späteren Bauantrages entgegen der Geschäftsordnung nicht im Verwaltungswege, sondern durch den Bau- und Umweltausschuss.

2. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid. Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

zu 1.): 8:5

zu 2.): 12:1

Anlage/n:

- Amtlicher Lageplan
- Plan Draufsicht
- Plan Schnitt/Höhenlage Gebäude mit Umgebungsbebauung der Gärtnerstraße

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage zur Aufstockung einer Garage, Luisenstraße 26 a
Vorlage: 2019/2620**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der gegenständlicher Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung einer Garage wurde am 21.01.2019 unmittelbar beim Landratsamt Aichach-Friedberg eingereicht. Die zuständige Sachbearbeiterin bittet mit Schreiben vom 25.01.2019 um Stellungnahme binnen zwei Monaten. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die bestehende Grenzgarage aufgestockt werden soll. Teilweise soll im Dachraum über der Garage Wohnraum (zusätzliches Schlafzimmer, Raumgröße 5 x 4,60 Meter, zwei Fenster nach Norden und Osten) entstehen. Das neue Schlafzimmer ist über einen Durchbruch über den Wohnraum im 1. OG erreichbar. Die nordwestliche Dachhälfte soll laut Antragstellerin lediglich bis zum First verlängert werden, die Optik und die Höhenentwicklung des Gebäudes bleibt somit bestehen.

Zusätzlich ist eine Dachgaube mit einer Breite von 1,20 Meter Richtung Osten geplant. Des Weiteren umfasst der Antrag noch an sich verfahrensfreie Baumaßnahmen wie der Einzug von Wänden und Türen.

Die Antragstellerin möchte über diesen Antrag auf Vorbescheid klären, ob das Vorhaben so planungsrechtlich zulässig ist.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	01.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Im baurechtlichen Sinne gibt es fünf Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, baurechtlich müssen sich die Änderungen am bestehenden Einfamilienhaus nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Dort finden sich ausschließlich Gebäude mit einer niedrigen Höhenentwicklung (1+D). Da sich die Höhenentwicklung des Gebäudes im Gesamten jedoch nicht ändert, fügen sich die baulichen Änderungen nach Sicht der Verwaltung ein.

Die neuen Räume und der Einzug von Wänden lassen vermuten, dass hier eine zweite Wohneinheit entstehen soll (2x Schlafzimmer, 2x Küche, 2x Wohnzimmer, Türe vor der Treppe ins 1. OG). Dies ist aber nicht im Antrag beantragt bzw. erwähnt. Stellplätze sind nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid, die zusätzlich nötigen Stellplätze müssten aber im (endgültigen) Baugenehmigungsverfahren zur Verwirklichung einer möglichen, zweiten Wohneinheit zwingend nachgewiesen werden.

Die bestehende Garage ist direkt an der Grundstücksgrenze gebaut. Grundsätzlich sind Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Mindestabstandsfläche 3 Meter Tiefe. Garagen sind hiervon jedoch nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO jedoch ausgenommen und können direkt an einer Grundstücksgrenze situiert werden. Dies gilt allerdings nur, wenn keine wohnliche Nutzung in oder auf der Garage stattfindet. In vorliegenden Falle muss die wohnliche Nutzung somit 3 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze einrücken. Laut vorliegenden Plan beträgt der Abstand zur Grenze jedoch nur 2,60 Meter (Nordwest) bzw. 2,30 Meter (Südwest). Somit sind die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten. Zur Umsetzung des Vorhabens wäre somit eine Abweichung oder eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn notwendig. Das gemeindliche Einvernehmen kann jedoch aufgrund dieser Problematik nicht verweigert werden, hierüber entscheidet ausschließlich das Landratsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
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. Auf abstandsflächenrechtliche Belange wird verwiesen. Aus Sicht des Gremiums soll hier eine zusätzliche Wohneinheit entstehen, auf die Stellplatzproblematik und die Notwendigkeit des Nachweises der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering in einem späteren Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Grundrisspläne
- Luftbilder

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte an seine bestehende Metzgerei um einen erdgeschossigen Anbau erweitern. Der Anbau soll südlich an das Bestandsgebäude anschließen und als Gastraum dienen. Der Gastraum soll auf 25,43 m² (Platz für 18 Sitzplätze bieten. Der Anbau soll ein Vordach erhalten. Ebenso soll der Eingangsbereich, über dem bereits auch jetzt schon ein Vordach besteht, ein neues Vordach erhalten. Da sowohl das Bestandsgebäude als auch der geplante Anbau direkt an der Grundstücksgrenze situiert sind, wird durch das Vordach der öffentliche Verkehrsraum/Gehweg (wie bisher zum Teil auch schon) überbaut. Hierzu stellt der Bauherr zusammen mit dem Bauantrag einen Antrag auf Überbauung des öffentlichen Grundes durch die Errichtung des Vordaches. Die überbauende, öffentliche Fläche beträgt 14,24 m². Das Dach soll eine lichte Höhe 2,77 m² haben. Die Tiefe des Vordaches variiert, ragt aber zwischen 70 cm und max. 124 cm auf den Gehweg. Entgegen einer ersten Planung wurde nun eine erneute Planung eingereicht, die ein abgeschrägtes Vordach im Bereich der Ampelanlage vorsieht. Somit kann die Ampel am bestehenden Standort verbleiben und wird nicht durch das Vordach verdeckt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Osten an die Münchener Straße, im Norden an den Amtmannberg (öffentliche Verkehrsflächen), welche nicht als baurechtliche Nachbargrundstücke zählen. Fünf baurechtliche Nachbargrundstücke sind im Westen und Süden vorhanden. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich der untergeordnete Baukörper ohne Probleme in die nähere Umgebung ein. Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche dürfte hier als Vertretbar erachtet werden, da bereits jetzt eine Überbauung (Bestand) vorhanden ist und durch das neue Vordach keine Beeinträchtigung des Verkehrs zu erwarten sind.

Stellplätze:

Die bestehenden Räumlichkeiten mit den jeweiligen Nutzungen können als Altbestand gewertet werden. Durch den Anbau fallen zwei bestehende Stellplätze im Innenhof weg. Durch den Anbau entsteht nach der Stellplatzsatzung ein Mehrbedarf von zwei Stellplätzen (Gastraum = 1 Stellplatz je 15 m² Nettogastraumfläche gem. 4.1 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering, bei 25,43 m² Nutzfläche = 1,69 = gerundet 2 Stellplätze). Somit werden 4 zusätzliche Stellplätze benötigt. Neben den 8 noch bestehenden Stellplätzen im Hof an der Münchener Straße werden diese 4 zusätzlichen Stellplätze (siehe Stellplätze Nr. 9-12 auf dem beigefügten Stellplatzplan) auf eigenen (gleichen) Grundstück hinter dem Nachbargebäude

HsNr. 6 angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Durchfahrt im Gebäude HsNr. 6. Somit müssen keine Stellplätze abgelöst werden, der Stellplatznachweis kann so akzeptiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
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. Einer Überbauung des öffentlichen Verkehrsraumes (Gehweg) auf einer Fläche von 14,24 m² durch das Vordach, wie beantragt, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan 1:1000
- Gebäudeansicht
- Eingabeplanung

**TOP 6 Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und 8 oberirdischen Stellplätzen, Lenbachstraße 6
Vorlage: 2019/2663**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beabsichtigt, das vorhandene Gebäude abzurechen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage zu errichten. Die Bauausführung erfolgt mit 3 Vollgeschossen und Flachdach. Das dritte Vollgeschoß wird dabei als Staffelgeschoß ausgebildet, welches zweiseitig um ca. 2 m zurückversetzt ist. Es ist eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen vorgesehen, weitere 8 Stellplätze werden oberirdisch errichtet. Die Gebäudehöhe beträgt ab Bezugspunkt Fertigfußboden EG 8,85 m. Die maximale Gesamtlänge des Gebäudes liegt bei 28,99 m, die maximale Breite bei 20,10 m. Das Gebäude ist städtebaulich klar strukturiert, d. h. die einzelnen Gebäudeteile sind zueinander versetzt, so daß eine optisch gelockerte Wirkung entsteht. Auf dem Grundstück wird ein Kinderspielplatz errichtet. Die Grundflächenzahl (I) liegt bei 0,37, die Grundflächenzahl (II) bei 0,65. Das Gebäude hat eine Geschößflächenzahl von 0,90.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vor. Bei einem der Grundstücke handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage mit insgesamt 21 Eigentümern. Daneben grenzen noch 2 Grundstücke mit Einfamilienhäusern an, die jeweils einen einzelnen Eigentümer haben. Insgesamt wären damit 23 Nachbarn zu beteiligen gewesen. Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Fachliche/rechtliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Es ist zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung problemlos in die nähere Umgebung ein und stellt eine sinnvolle und wünschenswerte Innenverdichtung dar. In der näheren Umgebungsbebauung, welche für das Bauvorhaben als rahmenbildend herangezogen werden muss, finden sich bereits mehrere Gebäude, die sowohl von der Kubatur, von der Gebäudehöhe als auch von der Zahl der Vollgeschosse her dem vorliegenden Baugesuch entsprechen bzw. dieses sogar überschreiten. Ebenso wird die überbaute Grundstücksfläche von einigen Anliegergrundstücken stärker ausgereizt als beim vorliegenden Baugesuch. Konkreter gesagt sind in der näheren Umgebung bereits bei mehreren Gebäuden 3 Vollgeschosse vorhanden, die Gebäudehöhe (8,85 m) wird von Nachbargebäuden mit Höhen von etwas über 10 m ebenfalls überschritten und hinsichtlich der Gebäudekubatur finden sich im Bezugsbereich ebenfalls Gebäude, die als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden kön-

nen. Auch die berechneten Grundstücks- und Geschoßflächenzahlen liegen innerhalb des üblichen Rahmens der auch von der BauNVO vorgegeben wird, allerdings können diese absoluten Zahlen nicht als Beurteilungsmaßstab im Rahmen des § 34 herangezogen werden.

Das Vorhaben fügt sich daher nach § 34 BauGB problemlos ein.

Erschließung:

Die Erschließung für 10 Wohneinheiten über die gemeindliche Wasserversorgung und die Entwässerungseinrichtung ist vorhanden und möglich. In Form eines Aktenvermerkes hat das Marktbauamt angeregt, das Regenwasser sei auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern, um dann zeitverzögert in den Kanal eingeleitet werden zu können. Die Kapazität der öffentlichen Kanalanlage ist für eine derart massive Bebauung nicht ausgelegt. (siehe Anlage)

Die Zufahrt über die Anliegerstraße ist problemlos möglich.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze:

Für die insgesamt 10 Wohneinheiten errechnet sich nach unserer Satzung ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Dazu kommen noch 10 % an Besucherstellplätzen (+ 1,6), so daß ein rechnerischer Gesamtbedarf von 17,6 Stellplätzen entsteht. Errichtet werden 18 Stellplätze, davon 10 in der Tiefgarage und die restlichen 8 oberirdisch. **Der Stellplatznachweis ist erfüllt.**

Allerdings beantragt der Bauherr eine Abweichung von § 6 Abs. 2 unserer Stellplatzsatzung. In dieser Gestaltungsvorschrift ist festgelegt, daß mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zufahrt von der Straße her erschlossen werden können.

Im vorliegenden Fall ist es aber so, daß 5 der Stellplätze unmittelbar von der Lenbachstraße aus her angefahren werden.

Der Bauherr begründet dies wie folgt:

„ Angesichts des besonderen Zuschnitts des Baugrundstücks ist die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze und deren Erschließung mit nur einer Zu- und Abfahrt ausschließlich mit einer zusätzlichen, unverhältnismäßig hohen Versiegelung der Freiflächen möglich. Der aktuell Plan sieht vor, einen Teil der oberirdisch festgesetzten Stellplätze sowie die 2 Besucherstellplätze direkt nebeneinander anzuordnen, damit die Anwohner für ihr Wohlbefinden möglichst geringfügig beeinträchtigt werden. Die Stellplätze werden mit einer Strauchpflanzung von der Wohnbebauung abgeschirmt und mit einem Rasenfugenpflaster, Versiegelungsfaktor 0,2, befestigt. Der Abstand zur geplanten Tiefgaragenabfahrt auf dem Baugrundstück beträgt mehr als 35 m. Das Baugrundstück liegt in einem verkehrsberuhigten Wohnbereich mit Tempo 30. Wegen der Sicherheit des öffentlichen Verkehrs bestehen keine Bedenken.“

Die Verwaltung ist der Auffassung, daß in diesem Fall eine Abweichung von der Stellplatzsatzung problemlos gewährt werden kann. Auch wenn hier zwar 5 Stellplätze nebeneinander angeordnet sind, sollte man den Zuschnitt des Grundstückes berücksichtigen.

Dieses liegt mit einer Kantenlänge von 67,4 m an der Lenbachstraße an. Durch die 5 Stellplätze (Gesamtbreite 12,5 m) und die Tiefgaragenzufahrt (Breite 8 m) werden dem öffentlichen Verkehrsraum daher lediglich 20,50 m als Parkraum entzogen, d. h. entlang des Grundstückes könnte immer noch auf eine ununterbrochene Gesamtlänge von 46,90 m geparkt werden, was also 9 Stellplatzlängen entspricht.

Die Anordnung der Stellplätze ist daher nach Ansicht der Verwaltung sinnvoll und angemessen, so daß eine Abweichung von der Stellplatzsatzung empfohlen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt sowie eine Abweichung von § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anordnung von 5 gemeinsamen Stellplätzen an der Lenbachstraße.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

Lageplan
Umgebungsfotos
Luftbild
Ansichten, Grundrisse

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Rudolf-Diesel-Straße 19 wurde bereits zweimal im Bau- und Umweltausschusses am 12.09.2016 und am 10.10.2016 behandelt. In der Sitzung am 10.10.2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen letztendlich mit 10:3-Stimmen erteilt. Die entsprechenden Beschlussbuchauszüge sind dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Das Vorhaben wurde inzwischen durch das Landratsamt Aichach-Friedberg baurechtlich genehmigt und befindet sich derzeit noch im Bau. Bei der Bauausführung kam es im Vergleich zum Bauantrag in drei Punkten zu einer geringfügig abweichenden Ausführung. Der Planer stellt die Änderungen wie folgt dar:

1. Verkleinerung der Kellerräume um ca. 43 m²:

In Abstimmung mit den Fachplanern und dem Bauherren, waren die Kellerräume in der Größe nicht notwendig, so dass der Keller kleiner ausgeführt werden konnte. Der reduzierte Bereich liegt exakt unter der überdachten Fläche der Stellplätze im Erdgeschoss.

2. Einbeziehung des äußeren Eingangsbereiches:

Im Verlauf der Werkplanung und der Ausführung hat sich ein größerer Platzbedarf für Fahrräder ergeben. Der vom OG überdachte, offene Eingangsbereich war zugangstechnisch, optisch und aus Reinigungsgründen zu überplanen. Der Platz für die Mülltonnen im Eingangsbereich hätte zu Geruchsbelästigungen führen können. Die Tonnen hätten über den Stellplatzbereich zur Rudolf-Diesel-Str. gefahren und wegen der Straßensteigung weiter zur Tratteilstraße gefahren und dort abgestellt werden müssen. Um den Anforderungen gerecht zu werden, wurde der Fahrradraum um den Bereich des Müllraums vergrößert und so von 6,90 m² auf 19,16 m² ausgebaut.

Der offene Eingangsbereich wurde als Innenraum ausgeführt, indem die Haustüre an die Ostfassade versetzt wurde und die Öffnungen zu den Stellplätzen verändert und mit Verglasungen versehen wurden. Dabei wurde die Gebäudestruktur nicht verändert, bzw. vergrößert. Für die Mülltonnen wurde auf der Nordseite eine Außenfläche mit ebenem Gelände zur Tratteilstraße und direktem Straßenzugang errichtet. Der Tonnenbereich ist so nicht mehr dem Eingangsbereich zugeordnet.

3. Teilüberdachung der Tiefgaragenabfahrt:

Aus Gründen des Schallschutzes und der Sicherheit wurde ein Teilstück der Tiefgaragenabfahrt auf einer Länge von ca. 3,75 m mit einer sichtbaren, schrägen Betondecke versehen. Dadurch entfällt im Gartengrundstück der Wohnung Nr. 1 die mit einer Brüstung versehene Öffnung. Die Teilüberdachung ragt nur max. 125 cm über die Grünfläche des Gartens heraus und ist nur 35 cm höher als die Einfriedungsmauer zum südlichen Nachbarn. Wegen der Grenzbeplantung ist diese kaum erkennbar. Eine sicherere, trockenere Einfahrt in die Tiefgarage mit wesentlich geringerer Lärmbelastung ist zu verzeichnen.

Durch diese Punkte hat sich die Gebäudeoptik und -form nicht verändert und die GRZ von 0,69 ist unverändert, nur die GFZ ist von 0,83 auf 0,86 geringfügig gestiegen. Die öffentliche Fläche zur Kreuzung wurde von Büschen und Wurzelstöcken befreit, vorhandene Metallzaun- und Metalltoranlagen wurden abgebaut und entsorgt. Die Fläche wurde hergerichtet und sobald es die Witterung zulässt begrünt.

II. Fiktionsfrist

Eingang: 16.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 16.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich liegen drei Nachbargrundstücke vor. Für den Antrag auf Vorbescheid wurden keine Unterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Auf die Ausführungen in den beigefügten Beschlussbuchauszügen wird verwiesen. Die drei Änderungen im Bezug zu der genehmigten Planung sind als geringfügig und baurechtlich nicht relevant zu werten, so dass sich auch die Tekturplanung nach § 34 BauGB einfügt (Wesentliche Punkte wie Gebäudehöhe und Vollgeschoss ändern sich nicht). Wohnung Nr. 1 ist geringfügig (0,31 m²) größer, Wohnung Nr. 2 ist geringfügig kleiner (0,19 m²) ausgefallen, die weiteren Wohnungen sind identisch. Somit ist die Wohnfläche nahezu identisch, der Stellplatzbedarf bleibt unverändert.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
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:

12:1

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Fotos Gebäude
- Beschlussbuchauszug 12.09.2016
- Beschlussbuchauszug 10.10.2016
- Gegenüberstellung alte und neue Eingabe

**TOP 8 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Personalraumes in ein 1-Zimmer-Appartement, Bahnhofstraße 15
Vorlage: 2019/2655**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Ein in der Vergangenheit als Personalraum genutzter Raum im Untergeschoss im Objekt Bahnhofstraße 15 soll zu einer Wohneinheit umgebaut werden. Hierzu wurde eine Nutzungsänderung beantragt. Bauliche Änderungen am Gebäude selbst werden nicht vorgenommen, es wird lediglich ein 1-Zimmer-Appartement (35,06 m² Wohnfläche) eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	21.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	21.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es vier Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Für das Baugrundstück gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, das Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich bauplanungsrechtlich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Vorgaben der BayBO hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 BauGB) sind gegeben (ausreichende Deckenhöhe, ausreichende Belichtung).

Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering löst eine Wohneinheit unter 50 m² einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz aus. Der Stellplatznachweis wird über einen Stellplatz in der bestehenden Tiefgarage erbracht. Im Rahmen der Nutzungsänderung der ehemals im Gebäude untergebrachten Gaststätte in zwei Wohneinheiten (baurechtlich durch das Landratsamt am 01.03.2017 genehmigt) hat sich der gesamte Stellplatzbedarf für das Gebäude deutlich verringert, da für Wohnungen deutlich weniger Stellplätze benötigt werden als für eine Gaststättennutzung (15 Stellplatz je 15 m² Nutzfläche). Somit ist derzeit der Bedarf übererfüllt und der Stellplatznachweis ist somit erbracht. Das Appartement wird gemeinsam mit dem Tiefgaragenstellplatz vom Bauträger an den Käufer veräußert. Somit steht dem Eigentümer dieser Stellplatz dauerhaft fest zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Hendlmeier ist zum Zeitpunkt der Beratung und der Beschlussfassung über diesen TOP nicht anwesend.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

**TOP 9 Bauantrag: Nutzungsänderung zum genehmigten Bauantrag vom 27.05.1999 "Errichtung eines Verbrauchermarktes", hier: Nutzungsänderung in Apothekengeschäft, Ohmstraße 6
Vorlage: 2019/2602**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.02.2019 behandelt und gemäß Geschäftsordnungsantrag vertagt. Daher muss nun erneut abschließend über den Bauantrag beraten werden:

In dem bestehenden Gebäudekomplex Ohmstraße 2-6 hat ein Mieterwechsel stattgefunden. In das bisherige Einzelhandelsgeschäft für Matratzen und Bettenzubehör soll nun eine Apotheke untergebracht werden. Baulich werden, außer den an sich baurechtlich verfahrensfreien Maßnahmen wie dem Einbau eines Fenster, Türe und der Einbau und Abbruch von nicht-tragenden Bauteilen (Innenwände) keine baulichen Änderungen vorgenommen. Die Grundflächenzahl I (Hauptgebäude) bleibt somit unverändert bei 0,34; die Grundflächenzahl II (Hauptgebäude + Nebenanlagen und befestigte Fläche) bei 0,68 und die Geschossflächenzahl bei 0,35.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	28.01.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	28.03.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es drei Nachbargrundstücke. Zwei davon sind im Besitz des Marktes Mering. Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Einzelhandel für Matratzen und Bettenzubehör

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. Relevant ist hier die 8. Änderung des Bebauungsplanes vom 07.11.2012, der zentrumrelevante Betriebe dem Grunde nach ausschließt. Allerdings sieht Nr. 2 (Erweiterter Bestandsschutz) der Änderungssatzung eine Ausnahme hierzu vor: *Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können. Erweiterungen können nur zugelassen werden, sofern sie dem Bestand funktionell untergeordnet sind.*“ Somit müsste zur Umnutzung des Gebäude(teils) eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt werden.

Wie auch die vorherige Nutzung ist die neue Nutzung als Verkaufsstätte (Laden-, Waren- und Geschäftshäuser) gemäß 3.1 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering einzuordnen. Da sich die Verkaufsfläche nicht erhöht, entsteht auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Alle Nutzungen auf dem Grundstück lösen zusammen einen Stellplatzbedarf von 183 Stellplätzen aus, diese Anzahl von Stellplätzen steht auch auf dem Grundstück zur Verfügung. Der Stellplatznachweis ist somit auch erbracht.

Der Bauherr möchte zusätzlich, wenn möglich, eine weitere Ausfahrt aus dem Grundstück im westlichen Bereich schaffen. Dies soll die problematische Ausfahrtssituation aus dem Grundstück bzw. einen Rückstau von ausfahrenden PKW's aus dem Parkplatz vermeiden oder zumindest die derzeitige Situation verbessern (s. Lageplan in der Anlage). Diesbezüglich wurde die Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zudem eine Ausnahme gemäß Nr. 2 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 a „Nördlich der Umgehungsstraße“ - 8. Änderung bezüglich der Umnutzung des Bestandsgebäude (Teilbereich) in eine Apotheke / Ausschluss zentrumsrelevanter Betriebe.

Abstimmungsergebnis:

Die Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt ist entfallen, da der Bauherr den Bauantrag am 11.03.2019 schriftlich zurückgenommen hat.

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung
- Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der neue Eigentümer der Schloßmühle, Bouttevillestraße 23, beantragt die Umnutzung von bisherigen Räumen für Vereinszwecke in Wohnungen. Insgesamt sollen 11 Wohneinheiten im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss entstehen. Das Heimatmuseum im Dachgeschoss bleibt bestehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert, es werden auf der Ostfassade lediglich bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	07.02.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	07.04.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	01.04.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Osten an die Bouttevillestraße und im Süden an den Schießhäusweg (öffentliche Verkehrsflächen), sowie im Westen an die Paar (öffentliches Gewässer). Daher gibt nur ein Nachbargrundstück im baurechtlichen Sinne im Norden. Die entsprechende Unterschrift des Eigentümers liegt im Bauantrag vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich baurechtlich nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung ist eine Wohnbebauung zahlreich vorhanden, daher fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung ein. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ein, da sich die Kubatur des Gebäudes, wie bereits erwähnt, nicht ändert.

Stellplätze:

Der Umbau der Mühle I löste laut Genehmigungsbescheid vom 25.05.1993 des Landratsamtes Aichach-Friedberg einen Stellplatzbedarf von insgesamt 23 Stellplätzen aus. Der Umbau der Mühle II (Bescheid 04.12.1995) löste nochmals einen weiteren Bedarf von weiteren 21 Stellplätzen aus. Der Gesamtbedarf von somit gesamt 44 Stellplätzen ist (bzw. war) tatsächlich allerdings nicht bzw. noch nie vorhanden. Tatsächlich sind nur einige, nicht markierte Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe öffentliche Stellplätze auf dem Gelände der ehemaligen Hochtenne bzw. auf dem Grundstück gegenüber zwischen Paar und Bouttevillestraße. Diese können aber nicht als Stellplatznachweis gesehen werden.

Insgesamt sollen 6 Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 50 m² (je ein Stellplatz) und 5 Wohnungen zwischen 50 und 80 m² (je 1,5 Stellplätze) entstehen. Daraus errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 13,5 Stellplätzen. Hinzu kommen nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering noch 1,35 Stellplätze für Besucher (10 %). Somit löst die Nutzungsänderung einen Stellplatzbedarf von 15 Stellplätze aus. Der Bauherr bezieht sich im Stellplatznachweis des Bauantrages auf den Genehmigungsbescheid vom 25.05.1993 zum Umbau der Mühle I.

Aus dem Bescheid geht hervor, dass 8 der insgesamt 23 notwendigen Stellplätze gegen Zahlung an den Markt Mering abgelöst werden können. Tatsächlich wurden allerdings keine Stellplätze abgelöst. Der Bauherr subtrahiert diese 8 Stellplätze vom Stellplatzbedarf (15 Stellplätze) und würde somit laut Stellplatzplan nur 7 (neue) Stellplätze auf dem Grundstück herstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
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. Der Bau- und Umweltausschuss teilt dem Landratsamt Aichach-Friedberg mit, dass aus Sicht des Gremiums der Stellplatznachweis nicht erbracht ist.

Abstimmungsergebnis:

1:12

Anlage/n:

- Lageplan, Eingabeplanung

**TOP 11 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Kinderzimmers in einen Friseur-
raum, Lilienthalstr. 22
Vorlage: 2019/2669**

Sachverhalt:

In dem bestehenden Dreiparteienwohnhaus soll in der Erdgeschoßwohnung ein 7,9 m² Wohnraum in einen Friseurraum umgenutzt werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Nutzungsänderung wird ein zusätzlicher Stellplatz gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Mering benötigt. Dieser ist im Eingabeplan eingezeichnet. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt. Das Vorhaben ist zulässig, da es sich nach § 34 BauGB einfügt

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

Lageplan
Eingabeplan

**TOP 12 Mitteilung von Bauvorhaben, die bereits der Genehmigungsbehörde zu-
geleitet sind.
Vorlage: 2019/2660**

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 01.02.2019 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren:

1. Nutzungsänderung von Teilflächen im Obergeschoss zu Büro, Flößerstraße 17
2. Wohnhausneubau mit Stellplätzen, Am Oberfeld 2

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

1. Neubau Einfamilienhaus - Tektur zum Wegfall der Unterkellerung, Bahnhofring 29
2. Errichtung eines Cafe's - Tektur zum Bau einer Verbindungstüre zwischen Küche und Müll/Leergut, Holzgartenstraße 13 a

TOP 13.2 **Bekanntgabe 2 durch ersten Bürgermeister Kandler: Baugenehmigung/Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens des Bauvorhabens Errichtung einer Plakatanschlagtafel, Augsburgener Straße 45
Vorlage: 2019/2703**

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Kandler gibt folgenden Sachverhalt bekannt:

Im Bauantrag vom 22.12.2016 beantragte die Bauherrin die Errichtung einer Werbeanlage auf einem Flurstück nahe Augsburgener Straße 45. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2017 nicht erteilt (12:1), da die Werbeanlage gegen die Werbeanlagensatzung des Marktes Mering verstößt. Mit Schreiben vom 05.04.2017 teilte das Landratsamt der Bauherrin diesen Sachverhalt mit. Die Bauherrin erhob daraufhin am 01.06.2017 beim Verwaltungsgericht Augsburg Klage.

Mit Urteil vom 13.12.2018 wurde das Landratsamt verpflichtet, die Baugenehmigung zu erteilen. Laut Verwaltungsgericht Augsburg steht die Werbeanlagensatzung dem Bauvorhaben nicht entgegen, sie ist unwirksam.

Das Landratsamt hat folglich mit Bescheid vom 18.02.2019 die Baugenehmigung erteilt und somit das rechtswidrig versagte Einvernehmen des Marktes Mering ersetzt.

Die Werbeanlagensatzung muss somit überarbeitet werden.

TOP 14 Anfragen
