



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 15.07.2019
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:18 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang
Becker, Klaus Anwesend ab 19:05
Brinkmann, Götz E.
Enzensberger, Stefan Anwesend ab 19:30
Eser, Klaus
Hendlmeier, Florian
Lichtenstern, Vitus
Lutz, Erich
Resch, Georg
Schamberger, Martina
Scherer, Martin Anwesend ab 19:30
Singer-Prochazka, Irmgard

Ortssprecher

Lidl, Peter Anwesend ab 19:05

Verwaltungsmitarbeiter

Küppersbusch, Boris Anwesend 19:00 - 20:10
Neumeir, Armin Anwesend ab 19:15

Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Eva Weizenegger

Abwesende:

Verwaltungsmitarbeiter

Lichtenstern, Armin

Abwesend

Nerlich, Stefan

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 24.06.2019
3. Antrag auf isolierte Ausnahme und Befreiung: Neubau eines Carports, nahe Afrastraße
Vorlage: 2019/2879
4. Antrag auf isolierte Befreiung: Umbau eines Gewerbeobjektes in eine Ankerzentrum-Dependance - hier: Errichtung einer Einfriedung mit Sichtschutz (Höhe 2,00 Meter), Hörmannsberger Straße 18
Vorlage: 2019/2892
- 4.1. Bauantrag: Nutzungsänderung - Errichtung eines Wachcontainers in Modulbauweise, Umnutzung einzelner Räume, Hörmannsberger Straße 18
Vorlage: 2019/2911
5. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses, Adalbert-Stifter-Ring 11 (a)
Vorlage: 2019/2894
6. Bauantrag - Tektur: Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in Wohnraum - hier: Fassadenänderung - Wohnbereich, Am Graben 5, Meringerzell
Vorlage: 2017/1742-01
7. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Ladens in eine Ergotherapiepraxis und einen Gewerbebetrieb, Augsburgener Straße 4
Vorlage: 2019/2893
8. Bauantrag: Sanierung und Neuordnung von 28 bestehenden Stellplätzen, Mühlweg 7
Vorlage: 2019/2889
9. Bauantrag: Sanierung und Neuordnung von 20 bestehenden Stellplätzen, Mühlweg 7
Vorlage: 2019/2890
10. Bauantrag: Neubau von 17 Stellplätzen, Mühlweg 7
Vorlage: 2019/2891
11. Bauantrag (Abgrabungsantrag): Hydrologische Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" des Marktes Mering - Herstellung zweier Flachmulden
Vorlage: 2019/2895
12. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2019/2896

13. Erläuterungsbericht zur verkehrsrechtliche Situation Einmündung Paarangerweg / Kanalstraße
Vorlage: 2019/2871
14. Bekanntgaben
15. Anfragen
 - 15.1. Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Bordsteinabsenkung, Oskar-von-Miller-Straße
Vorlage: 2019/2926
 - 15.2. Anfrage 2 durch MGRin Singer-Prochazka: Bauvorhaben in der Herzog-Wilhelm-Straße
Vorlage: 2019/2927

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Kandler eröffnet die Sitzung um 19:35 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Alle Mitglieder haben die Tagesordnung mit Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten. **Erster Bürgermeister Kandler** verliest die Tagesordnung und verweist auf eine Tischvorlage zu TOP 4.

Der Sitzung ist eine Ortsbesichtigung zu TOP 13 (verkehrsrechtliche Situation Kreuzungsbe- reich Paarangerweg - Kanalstraße) von 19:00 - 19:35 vorangegangen.

MGR Resch stellt den **Geschäftsordnungsantrag**, TOP 13 aufgrund des vorangestellten Ortstermins bereits nach TOP 2 - Genehmigung der Niederschrift zu behandeln. Eine Ände- rung der Tagesordnung ergibt sich nicht.

Beschluss:

Behandlung von TOP 13 (Erläuterungsbericht zur verkehrsrechtlichen Situation Einmündung Paarangerweg in die Kanalstraße) nach TOP 2 (Genehmigung der Niederschrift vom 24.06.2019) - (keine Änderung der Tagesordnung).

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.06.2019.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.06.2019 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Zwischen der Reihenhausbebauung Afrastraße 11-11 h und der Wohnanlage Egerländerstraße 42/42a befindet sich eine Garagenzeile/-anlage. Die Garagenzeile mit 18 Garagen ist an einer Stelle durch einen offenen Stellplatz unterbrochen. Dieser Stellplatz ist im Besitz des Antragstellers. Dieser möchte nun auf der offenen Stellplatzfläche einen Carport errichten, um seinen PKW dort unterstellen zu können.

Das Carport soll mit einer Länge von 5,56 m x 2,86 m Breite errichtet werden. Die Wandhöhe bemisst sich mit 2,55 m. Es wird eine Ausführung mit Holzbauteilen gewählt. Das sehr flachgeneigte Pultdach wird mit Sichtschalung und Bitumenabdeckung ausgeführt. Das Dach wird soweit wie nötig verblecht und mit Dachrinne ausgeführt. Das Carport steht eigenständig und wird eigens fundamentiert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.06.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	* keine Fiktion, da Antrag auf isolierte Ausnahme
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Im Norden grenzt das Flurstück an eine bestehende Garage, die sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers und seiner Frau befindet. Im Süden grenzt das Flurstück ebenfalls an eine Bestandgarage an, die entsprechende Unterschrift liegt nicht vor. Im Westen grenzt das Flurstück die Garagenhoffläche an, die sich im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der Reihenhäuser Afrastraße 11-11h befindet. Die Unterschriften liegen teilweise vor (10 von 21 Unterschriften). Die Wohnungen des östlich angrenzenden Wohnblocks befinden sich hauptsächlich im Eigentum eines Bauträgers, dessen Unterschrift liegt vor. Die weiteren Unterschriften liegen nicht vor (Insgesamt 1 von 7 Unterschriften). Insgesamt sind die Unterschriften somit baurechtlich nicht vollständig vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ - Teilbereich 6. Änderung (Teilbereich Ä3). Der geplante Bauort liegt außerhalb des Baufensters für Garagen. Gemäß Nr. 7.1 der Bebauungsplansatzung sind Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Gemäß Nr. 7.2 sind Carports ausnahmsweise auch außerhalb der bebaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von max. 18 m² zulässig. Das Carport ist mit einer Grundfläche von 15,9 m² geplant. Somit ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Ausnahme von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß Nr. 7.4 der Satzung des Bebauungsplanes müssen zudem Garagen und Nebengebäude, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Von dieser Festsetzung müsste somit auch eine isolierte Befreiung erteilt werden.

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 bis 50 m² Grundfläche und überdachte Stellplätze) bzw. alternativ Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO (Nebengebäude mit Raumvolumen unter 75 m³) und macht somit eine isolierte Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bzw. eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Die Grundzüge der Planung werden durch eine isolierte Befreiung / Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche nicht berührt.

Bei der Entscheidung über eine isolierte Ausnahme bzw. Befreiung hat der Markt Mering nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche bedeutet keine grundsätzliche nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar. Zudem ergibt sich durch den „Lückenschluss“ ein baulich stimmigeres Erscheinungsbild der Anlage.

Zudem ist anzumerken, dass sich die drei (bzw. teilweise eine weitere) nördlich angrenzende Garagen ebenfalls außerhalb des Baufensters befinden. Die Garagen wurden als gesamte Garagenanlage im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit Befreiung von der Baugrenze vom Landratsamt genehmigt (Errichtung von 6 Fertiggaragen anstelle von 6 Stellplätzen). Von den 6 Garagen wurden allerdings nur 5 errichtet, die Garage auf dem Baugrundstück wurde nicht aufgestellt. Die Baugenehmigung vom 13.08.2004 ist allerdings inzwischen erloschen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung und isolierte Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 + Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2 und 7.4 des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ in der Fassung der 6. Änderung bezüglich der Errichtung eines Carport außerhalb der überbaubaren Fläche.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Gezeichneter Lageplan mit Bebauungsplan und Baufenster
- Eingabeplanung
- Luftbild Google Maps

**TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung: Umbau eines Gewerbeobjektes in eine Ankerzentrum-Dependance - hier: Errichtung einer Einfriedung mit Sichtschutz (Höhe 2,00 Meter), Hörmannsberger Straße 18
Vorlage: 2019/2892**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Wie bekannt soll in Kürze in dem Gewerbeobjekt Hörmannsberger Straße 18 ein Ankerzentrum (Dependance) untergebracht werden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll noch eine Grundstückseinfriedung errichtet werden. Die Einfriedung verläuft größtenteils an den Grundstücksgrenzen, lediglich in kleinen Teilbereichen an der nördlichen Grundstücksgrenze und im Süden ist der Einfriedungszaun etwas von der Grenze eingerückt. Die Einfriedung soll in Form eines verzinkten Doppelstabmattenzaunes mit hinter liegendem Sichtschutz ausgeführt werden soll. Die Pfosten werden entsprechend dem Geländeverlauf mit frosttiefen Einzelfundamenten gesetzt (Breite Zaunelement 3,0 Meter). Die Höhe der Elemente beträgt 2,00 Meter ab OK Gelände. Nord- und westseitig wird zudem jeweils ein Schwenktor installiert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.07.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	* keine Fiktionsfrist, da isolierte Befreiung
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Im baurechtlichen Sinne gibt es zwei Nachbarflurstücke im Süden und Osten. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die geplante Einfriedung liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“ und beurteilt sich nach dessen Festsetzungen. In § 12 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes ist geregelt, dass Einfriedung nur mit einer Höhe von maximal 1,20 Meter über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind. In § 12 Abs. 2 ist zudem geregelt, dass die Einfriedungen gegenüber der privaten Grundstückflächen (entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes), sowie zu den östlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen nur als Maschendrahtzaun ausgeführt werden darf. Die dem Grunde nach baurechtlich verfahrensfreie Einfriedung (max. 2,00 Meter Höhe gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO) entspricht somit nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Bezüglich der Höhenüberschreitung (80 cm) und den abweichenden Materialien ist zur Errichtung der Einfriedung eine isolierte Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

„Entsprechend der Vorgabe von der Regierung von Schwaben sind für Ankerzentren, als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum Stabmattenzäune mit einer Höhe von 2,00 Meter über dem bestehenden Gelände zwingend notwendig. Aufgrund der angespannten, öffentlichen Diskussion zum Thema Migration und zur Verhinderung unregelmäßiger Auseinandersetzungen erscheint uns die Forderung der Regierung von Schwaben auch sinnvoll.“

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB entscheidet die Gemeinde

bei diesen sogenannten verfahrensfreien Bauvorhaben (vgl. Art. 57 BayBO) über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 nicht grundsätzlich eine nachbarschützende Vorschrift. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Aufgrund der besonderen Nutzung des Gebäudes/Grundstücks erscheint eine Befreiung zur Errichtung der Einfriedung im vorliegenden Falle als sinnvoll.

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

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019:
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: 40,00 €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine isolierte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des § 12 Abs. 1 + 2 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“ bezüglich der Errichtung einer Einfriedung aus Stabmattenzäune **ohne Sichtschutz** mit einer Höhe von 2,00 Meter.

Abstimmungsergebnis:

10:3

Anlage/n:

- gezeichneter Lageplan, Ansichten Nord, West und Grundrissplan

**TOP 4.1 Bauantrag: Nutzungsänderung - Errichtung eines Wachcontainers in Modulbauweise, Umnutzung einzelner Räume, Hörmannsberger Straße 18
Vorlage: 2019/2911**

Sachverhalt:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben folgende Beschlussvorlage in Form einer Tischvorlage vor Beginn der Sitzung erhalten.

I. Beschreibung des Vorhabens

Neben dem Antrag auf isolierte Befreiung bezüglich der Errichtung einer Einfriedung wurde nachträglich noch ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einzelner Räume der Ankerzentrum-Dependance und die Errichtung eines Wachcontainers mit den Maßen 2,86 x 3,00 Meter (6,51 m²) neben dem nördlichen Schwenktor eingereicht. Dieser dient der Überwachung und Sicherheit. Laut Beschreibung der Planer werden einzelne, bestehende Unterkunftsräume in Lager- und Büroräume umgenutzt, da diese zusätzlich benötigt werden. Durch die Umnutzung reduziert sich die Bettenanzahl von ursprünglich 176 genehmigten Betten auf 154 Betten. Weiterhin wurden Wasch- und Trockenraum, Kinderwagenabstellraum, Hygieneartikel und Security in die Planung integriert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	11.07.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	11.09.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es zwei Nachbargrundstücke. Über die beantragten Änderungen wurden die Nachbarn entsprechend schriftlich informiert. Nachbarunterschriften liegen aber nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der von der Nutzungsänderung betroffene Gebäudekomplex befindet sich im Geltungsbereich des inzwischen rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“. Die angezeigten Änderung entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Freifläche nördlich des Gebäudes und der Hörmannsberger Straße, auf welcher das Wachhaus errichtet werden soll, liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“. Dies resultiert daraus, dass dies früher ein eigenes Grundstück war, welches vom Eigentümer der südlich angrenzenden Fläche erst während des Bauleitverfahrens erworben wurde und mit dieser Fläche inzwischen grundbuchrechtlich verschmolzen wurde.

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich dieses Nebengebäude nach § 34 BauGB. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt es sich in die nähere Umgebung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Nutzungsänderung den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“ entspricht. Der ebenfalls beantragte Wachcontainer liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Geßweinstraße“. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt hierzu sein Einvernehmen, da sich der Container gemäß § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

11:2

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte mit diesem Antrag auf Vorbescheid klären, ob eine Bebauung des Gartengrundstückes Adalbert-Stifter-Ring 11 baurechtlich genehmigungsfähig ist. Es soll ein Einfamilienhaus (E+D) im Stile der vorhandenen Umgebungsbebauung mit einer Wohnfläche von ca. 113 m², mit den Außenmaßen von ca. 8,56 Meter x 9,185 Meter, mit Satteldach (Dachneigung 45°) und einem Kniestock auf ca. 0,76 Meter im DG entstehen. Die Traufhöhe ist mit 3,61 Meter, die Firsthöhe mit 7,86 Meter angegeben. Das Grundstück soll entsprechend geteilt werden und wird über eine Zufahrt im nördlichen Teil des Grundstückes erschlossen.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	02.07.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	02.09.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Es sind vier Nachbargrundstücke im baurechtlichen vorhanden. Für den Antrag auf Vorbescheid wurden keine Nachbarunterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bauplanungsrechtlich liegt das Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich der geplante Baukörper in die umliegende Umgebung ein. Bislang sind alle Gartengrundstücke westlich entlang des Straßenzuges (östlicher Teil des Adalbert-Stifter-Rings) noch unbebaut. Durch die Bebauung würde eine neue Bauzeile eröffnet, im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung ist hier allerdings eine Bebauung zu befürworten. Die Erschließung für das Bestandsgrundstück ist gesichert. Stellplätze sind nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheids und müssen erst im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Allerdings sind die beiden erforderlichen Stellplätze bereits in den Unterlagen dargestellt, daher kann der Stellplatznachweis auf jeden Fall erbracht werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lagepläne und Eingabepläne

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2017 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig mit 13:0 Stimmen erteilt. Am 12.02.2018 wurde das Vorhaben durch das Landratsamt baurechtlich genehmigt. Am 14.06.2019 wurde ein Tekturantrag eingereicht. Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Außenfassade. Der ursprünglich geplante Balkon über zwei Ebenen ist in der aktuellen Planung nicht mehr enthalten. Die fünf einzelnen, kleineren Gauben sind nun ebenfalls nicht mehr geplant, stattdessen sollen an der Nordfassade und an der Südfassade jeweils eine längere, durchgezogene Gaube entstehen. Der betroffene Gebäudeteil wird insgesamt verkleinert (Breite nur noch 13,72 Meter statt 23,75 Meter), die Wohnfläche reduziert sich geringfügig von 307,72 m² auf 304,27 m². Die GRZ von 0,41 und die GFZ von 0,44 bleibt unverändert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	14.06.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	14.08.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich sind von der Nutzungsänderung vier Nachbargrundstücke betroffen. Die entsprechenden Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden, allerdings ist das Vorhaben nach der Geschäftsordnung (aufgrund Gebäudeklasse 3) im Bauausschuss zu behandeln.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das betroffene Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, das Vorhaben beurteilt deshalb nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. In Bezug auf die vorherige Planung bleibt das Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit und Höhenentwicklung unverändert. Das Vorhaben fügt sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan und Eingabeplan
- Beschlussbuchauszug 11.09.2017 mit alter Planung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In dem zuletzt als Ladengeschäft (zuletzt Schuhgeschäft) genutzte Gebäude in der Augsburgener Straße 4 soll nun eine Ergotherapiepraxis und ein nicht störender Gewerbebetrieb untergebracht werden. Hierzu wird nun eine entsprechende Nutzungsänderung eingereicht.

Die Ergotherapiepraxis mit vier Behandlungsräumen, Büro, Teeküche, Empfang, Technik und Sanitärräumen soll im westlichen (straßenseitigen) Teil des Erdgeschosses untergebracht werden. Anfallender Lieferverkehr wird mit den üblichen Postzustellfahrzeugen ausgeführt. Die Bürotätigkeit für den Betrieb ist räumlich nicht an diese Stelle gebunden und findet teilweise auch an anderer Stelle statt. Es sind 3-4 Mitarbeiter inkl. Geschäftsleitung laut Betriebsbeschreibung angegeben. Die Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag von 8:00 - 19:00 Uhr.

Die Gewerbeeinheit ist im östlichen (hinteren) Teil des Erdgeschosses untergebracht. Es handelt sich um einen Betrieb der Software- und Systementwicklung. Die Lager- und Testflächen dienen der Einlagerung von Bauteilen und Gegenständen, sowie dem Aufbau von Testkonfigurationen. In den Betriebsräumen finden keine Montagen statt. Waren werden von Hand bewegt, nicht mit Maschinen. Staplerverkehr ist nicht erforderlich. Ein An- und Ablieferverkehr findet über Kleintransporter und Postzustellfahrzeuge statt. Lieferverkehr durch LKW's findet nicht statt. Die Bürotätigkeit für den Betrieb ist räumlich nicht an diese Gewerbefläche gebunden und findet fast ausschließlich an anderer Stelle statt. Es ist ein Mitarbeiter vor Ort. Die Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag von 08:00 - 17:00 Uhr. Der Betrieb hat so gut wie keinen Besucherverkehr.

Zur räumlichen Trennung werden Wände und Stützen neu eingebaut. Es werden zwei neue Eingangstüren eingebaut. Weitere bauliche Änderungen werden nicht beantragt.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.07.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.09.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Von den Eigentümern der fünf vorhandenen baurechtlichen Nachbargrundstücken liegen keine Unterschriften vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Die nähere Umgebung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu definieren. Sowohl die Ergotherapiepraxis, wie auch die Softwarefirma sind hier zulässig, da hiervon das Wohnen in der Umgebung nicht (wesentlich) gestört wird (§ 6 Abs. 1 + 2 BauNVO). Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der Nutzung ein. Auch bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben unproblematisch ein, Änderungen in den relevanten Beurteilungskriterien Kubatur, Geschossigkeit und Höhenentwick-

lung des Gebäudes gibt es nicht.

Auf dem Grundstück sind nach aktueller Stellplatzanordnung insgesamt 14 Stellplätze vorhanden. Laut Baugenehmigung vom 23.10.1975 (Erweiterung des Lebensmittelgeschäftes) mussten für diese Nutzung 11 Stellplätze hergestellt werden.

Die Ergotherapiepraxis löst nach Nr. 2.2 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering (Räume mit erheblichen Besucherverkehr, z.B. Bestellpraxen etc.) einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 30 m² Nutzfläche aus. Bei einer Nutzfläche von 78,64 m² entsteht somit ein Stellplatzbedarf von 2,62 = aufgerundet 3 Stellplätze. Für den Gewerbebetrieb ist 1 weiterer Stellplatz gemäß Nr. 5.1 der Stellplatzsatzung (Handwerks- und Industriebetriebe, 1 Stellplatz je 3 Mitarbeiter) angesetzt. Die nicht von der Nutzungsänderung betroffene Wohneinheit im Obergeschoss benötigt 2 Stellplätze.

Die bisher genehmigte Nutzung fällt nach der Stellplatzsatzung unter Nr. 3.1 (Ladengeschäft). Hierfür sind ebenfalls je 1 Stellplatz pro 30 m² Nutzfläche angesetzt. Da die Gewerbenutzung einen deutlich niedrigeren Stellplatzschlüssel als eine Verkaufsfläche hat, reduziert sich offensichtlich der Stellplatzbedarf deutlich (kein Mehrbedarf). Der Stellplatznachweis ist als erbracht anzusehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Seitens des Bauherrn wurden drei Pläne bezüglich der Stellplätze beim Mühlweg 7 eingereicht. Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind 28 (westliche) Stellplätze. Die derzeit schräg angeordneten Stellplätzen sollen leicht gedreht werden. Die Fahrflächen sollen aus Asphalt, die Stellplätze sollen aus versickerungsfähigem Material mit Einfassung hergestellt werden. An der Grundstückseinfahrt soll zudem eine Schranke gebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.06.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.08.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es 8 Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Stellplätze sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO nur bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² im Innenbereich verkehrsfrei. Die Stellplätze befinden in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und beurteilen sich nach § 34 BauGB. Somit ist das Vorhaben bauantragspflichtig. Der hier gegenständliche Plan 1 bezieht sich auf die 28 westlichsten Stellplätze, der Bestand ist baurechtlich genehmigt (Az.: A9501543, Bescheid vom 13.05.1996). Diese Stellplätze waren Bestandteil des Bauantrages zum Um- und Anbau des Sport- und Schuhhauses, sowie Errichtung eines Ladencafes, einer Lottoannahmestelle, eines Bankautomatenraumes und eines zusätzlichen Geschäftsraumes, Münchener Straße 35 a vom 08.11.1995. Da die Stellplätze nur saniert und geringfügig neu geordnet werden, hat das Vorhaben Bestandsschutz. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Im Falle einer Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB durch das Landratsamt gilt das Einvernehmen auch hierfür als erteilt. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Übersichtsplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Seitens des Bauherrn wurden drei Pläne bezüglich der Stellplätze beim Mühlweg 7 eingereicht. Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind weitere 20, östlicher gelegene Stellplätze. Die derzeit schräg angeordneten Stellplätzen sollen leicht gedreht werden. Die Fahrflächen sollen aus Asphalt, die Stellplätze sollen aus versickerungsfähigem Material mit Einfassung hergestellt werden. An der Grundstückseinfahrt soll zudem eine Schranke gebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.06.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.08.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es 8 Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Stellplätze sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO nur bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² im Innenbereich verkehrsfrei. Die Stellplätze beurteilen sich nach § 34 BauGB. Somit ist das Vorhaben bauantragspflichtig. Der hier gegenständliche Plan 2 bezieht sich auf die 20 weiteren, östlicher gelegene Stellplätze. Laut Rechtsanwalt des Bauherrn wurden diese in der Vergangenheit durch den Markt Mering errichtet. Wie bzw. in welchem Zusammenhang ist aktuell allerdings nicht mehr nachvollziehbar. Da die Stellplätze ebenfalls nur saniert und geringfügig neu geordnet werden, hat das Vorhaben ebenfalls Bestandschutz. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Im Falle einer Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB durch das Landratsamt gilt das Einvernehmen auch hierfür als erteilt. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Übersichtsplan

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Seitens des Bauherrn wurden drei Pläne bezüglich der Stellplätze beim Mühlweg 7 eingereicht. Gegenstand dieser Beschlussvorlage 17 neu geplante Stellplätze östlich der bestehenden Stellplätze. Die Fahrflächen sollen aus Asphalt, die Stellplätze sollen aus versickerungsfähigem Material mit Einfassung hergestellt werden. An der Grundstückseinfahrt soll zudem eine Schranke gebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.06.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.08.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich gibt es 8 Nachbargrundstücke. Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Stellplätze sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO nur bis zu einer Gesamtfläche von 300 m² im Innenbereich verkehrsfrei. Die Stellplätze beurteilen sich nach § 34 BauGB. Somit ist das Vorhaben bauantragspflichtig. Der hier gegenständliche Plan 3 bezieht sich auf die 17 neu geplanten Stellplätze östlich des Bestandes. Laut Rechtsanwalt des Bauherrn besteht hierfür Bedarf und würde innerorts einen Beitrag zur Entschärfung der Stellplatzsituation leisten. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Im Falle einer Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB durch das Landratsamt gilt das Einvernehmen auch hierfür als erteilt. Auf wasserrechtliche Belange wird aufgrund der Nähe zur Paar verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Übersichtsplan

**TOP 11 Bauantrag (Abgrabungsantrag): Hydrologische Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" des Marktes Mering - Herstellung zweier Flachmulden
Vorlage: 2019/2895**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen der hydrologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Gewerbepark Mering West muss für die Herstellung zweier Flachmulden noch ein Abgrabungsantrag gestellt werden. Der Anlass für die Abgrabungen sind Maßnahmen zur Sicherung des Hochwasserschutzes, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ erforderlich sind. Das Entwicklungsziel ist die Schaffung von Retentionsraum in Form von zwei Flachmulden, jeweils im West und im mittleren Bereich des betroffenen Flurstückes. Die Maßnahme erfolgt auf einer Fläche von ca. 1127m² mit einer durchschnittlichen Tiefe von 38 cm. Flachmulde Nr. 1 soll 29 Meter lang und 29 Meter breit werden. Die maximale Tiefe beträgt 60 cm. Flachmulde Nr. 2 soll 24 Meter lang und 14 Meter breit werden. Die maximale Tiefe beträgt 50 cm. Das gesamte Volumen der Mulden beträgt 422,5 m³.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	*
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	09.09.2019

* bis Dato ist der Bauantrag noch nicht eingegangen. Daher hat die Fiktionsfrist noch begonnen.

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich existieren vier Nachbargrundstücke. Zwei davon sind aktuell noch im Besitz des Marktes Mering. Von den weiteren Nachbarn liegen keine Unterschriften vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Antrag auf Abtragungsgenehmigung ist nach Art. 7 BayAbgrG erforderlich, da die Abtragung mehr als 500 m² Fläche betrifft (insgesamt 1127 m² Fläche). Die geplanten Mulden befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Fläche ist im Bebauungsplan bereits als „Fläche für den Retentionsraumausgleich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100“ festgelegt. Der Bebauungsplan ist allerdings noch nicht rechtsverbindlich. Das Vorhaben ist nach § 33 BauGB zulässig (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), da das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen steht.

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 zum Bauantrag nach § 36 BauGB, da das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbepark Mering West" nicht widerspricht und darüber hinaus nach § 33 BauGB zulässig ist. Das Vorhaben ist darüber hinaus nach den Vorschriften des BayAbgrG ebenfalls zulässig.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan
- Eingabeplan

**TOP 12 Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zu-
geleitet sind
Vorlage: 2019/2896**

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 13.06.2019 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren:

-/-

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

1. Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Augsburg-
er Straße 33 (Gebäudeklasse 4, aber Vorhaben bereits als Antrag auf Vorbescheid im Bau-
und Umweltausschuss behandelt)

**TOP 13 Erläuterungsbericht zur verkehrsrechtliche Situation Einmündung Paar-
angerweg / Kanalstraße
Vorlage: 2019/2871**

Sachverhalt:

Auf Antrag von Herrn **MGR Resch** wird dieser TOP vorgezogen und nach TOP 2 - Genehmigung der Niederschrift abgehandelt.

Diesem Tagesordnungspunkt ist ein Ortstermin von 19:00 - 19:35 Uhr vor der Sitzung voran-
gegangen. Die verkehrsrechtliche Situation wurde bereits vor Ort von **Herrn Küppersbusch**
von der Straßenverkehrsbehörde erläutert. Anträge oder Beschlüsse ergeben sich aus die-
sem Tagesordnungspunkt nicht.

TOP 14 Bekanntgaben

keine

TOP 15 Anfragen

TOP 15.1 **Anfrage 1 durch MGR Lichtenstern: Bordsteinabsenkung, Oskar-von-Miller-Straße**
Vorlage: 2019/2926

Sachverhalt:

MGR Lichtenstern fordert bezüglich Schulwegsicherheit in der Oskar-von-Miller-Straße einen noch nicht abgesenkten Bordstein abzusenken. **Erster Bürgermeister Kandler** sichert zu, die Maßnahme zu berücksichtigen.

TOP 15.2 **Anfrage 2 durch MGRin Singer-Prochazka: Bauvorhaben in der Herzog-Wilhelm-Straße**
Vorlage: 2019/2927

Sachverhalt:

MGRin Singer-Prochazka erkundigt sich nach dem Sachstand zum Bauvorhaben in der Herzog-Wilhelm-Straße. Laut **Erster Bürgermeister Kandler** gibt es keinen neuen Sachstand bezüglich der Baumaßnahme. Er kündigt diesbezüglich Rücksprache mit dem Landrat an, da es unter Umständen eine Möglichkeit gibt, wodurch die Straßensperrung aufgehoben werden könnte.