



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Montag, 09.09.2019
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:26 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Schriftführer: Sebastian Seyßler

Anwesende:

Vorsitz

Mayer, Florian A.

Mitglieder

Bachmeir, Wolfgang	Anwesend ab 19:05
Becker, Klaus	
Brinkmann, Götz E.	
Enzensberger, Stefan	
Eser, Klaus	Anwesend ab 19:30
Hendlmeier, Florian	Anwesend bis 21:00
Lichtenstern, Vitus	Anwesend ab 19:10
Lutz, Erich	
Resch, Georg	
Schamberger, Martina	Anwesend ab 19:10
Scherer, Martin	Anwesend ab 19:05
Singer-Prochazka, Irmgard	

Ortssprecher

Lidl, Peter	Anwesend ab 19:05
-------------	-------------------

Kenntnisnahme

Widmann, Andreas	Anwesend (Gast) 19:30-21:00 Uhr
------------------	---------------------------------

Verwaltungsmitarbeiter

Hirner, Claudius
Lichtenstern, Armin
Mihatsch, Sandra

Anwesend ab 19:30

Presse Teilnehmer

Friedberger Allgemeine, Frau Weizenegger

Abwesende:

Vorsitz

Kandler, Hans-Dieter

Entschuldigt

Verwaltungsmitarbeiter

Nerlich, Stefan
Neumeir, Armin

Abwesend

Abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.07.2019
3. Baugebiet Oberfeld I: Antrag auf Errichtung einer Stützmauer
Vorlage: 2019/2961
4. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Am Alten Sportplatz 19
Vorlage: 2019/2710-02
5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenpavillons außerhalb der Baugrenze und Errichtung einer Einfriedung mit 1,90 Meter Höhe, Willi-Erlbeck-Ring 31
Vorlage: 2019/2970
6. Bauantrag: Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes mit Errichtung von Wohnungen, Herzog-Wilhelm-Straße 10
Vorlage: 2017/1392-01
7. Bauantrag: Errichtung einer einseitigen City-Star-Anlage auf Monofuß (beleuchtet), sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformation, Münchener Straße 38
Vorlage: 2018/1945-01
8. Bauantrag: Austausch eines Behälters mit über 100 m³, Lechfeldstraße 2
Vorlage: 2019/2967
9. Bauantrag: Neubau eines Kinderhortes, Klostergasse 4
Vorlage: 2019/2969
10. Bauantrag: Neubau eines Büro's, sowie 2 Wohneinheiten mit Umbau der bestehenden Bürofläche im EG in einer Wohneinheit, Fuchsberg 2
Vorlage: 2019/2972
11. Bauantrag: Nutzungsänderung der bestehenden Verkaufsfläche im Erdgeschoss in Büroeinheiten, Münchener Straße 13
Vorlage: 2019/2974
12. Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen, Zugspitzstraße 7 und 9
Vorlage: 2017/1516-03
13. Bauantrag: Anbau einer Werk- und Lagerhalle an bestehende Halle, Lechstraße 10
Vorlage: 2019/2975

14. Bauantrag: Tektur - Nutzungsänderung im EG des bestehenden Gebäudes zur Errichtung einer Kindertagesstätte, Zettlerstraße 36
Vorlage: 2019/2992
15. Mitteilung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsbehörde bereits zugeleitet sind
Vorlage: 2019/2976
16. Ersatzbau von Gerätegaragen
Vorlage: 2019/2963
17. Bekanntgaben
- 17.1. Bekanntgabe 1 durch 2. Bürgermeister Mayer: Gerichtsurteil im Fall Klage Markt Mering gegen Freistaat Bayern bzgl. Bauvorhaben Lenbachstraße 2
Vorlage: 2019/3004
18. Anfragen
- 18.1. Anfrage 1 durch MGR Hendlmeier: Geruchsbelästigung Fa. Sonac, Lechfeldstraße
Vorlage: 2019/3005
- 18.2. Anfrage 2 durch MGR Scherer: Ausgleichsfläche Gewerbepark
Vorlage: 2019/3006
- 18.3. Anfrage 3 durch MGR Brinkmann: Tempo-30-Schild in der Rumfordstraße
Vorlage: 2019/3007
- 18.4. Anfrage 4 durch MGR Brinkmann: Parksituation in der Nordendstraße
Vorlage: 2019/3008

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Mayer eröffnet die Sitzung um 19:40 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Alle Mitglieder haben die Tagesordnung mit Sitzungsunterlagen form- und fristgerecht erhalten.

Zweiter Bürgermeister Mayer verweist aufgrund Dringlichkeit auf eine Tischvorlage - Bauantrag Nutzungsänderung im EG des bestehenden Gebäudes zur Errichtung einer Kindertagesstätte, Zettlerstraße 36. Die Tischvorlage wird unter TOP 14 behandelt. Der in der Tagesordnung vorgesehene, ursprüngliche TOP 14 wird als TOP 15, der ursprüngliche TOP 15 wird als TOP 16 behandelt. Im Gremium besteht Einverständnis mit der geänderten Tagesordnung.

Der Sitzung ist eine Ortsbesichtigung zu TOP 3 im Neubaugebiet Oberfeld I von 19:00-19:40 Uhr vorangegangen.

Beschluss:

Änderung der Tagesordnung aufgrund Nachtrags-TOP 14.

Abstimmungsergebnis:

13:0

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 15.07.2019

Sachverhalt:

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.07.2019.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2019 werden keine Bedenken geäußert, sie gilt damit als genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Sachverhalt:

Diesem TOP ist eine Ortstermin vorangestellt.

Der Markt Mering hat im Baugebiet Oberfeld I Baugrundstücke unter anderem an drei Familien* verkauft (siehe beigefügter Lageplan).

Diese Grundstücke befinden sich im westlichen Bereich des Baugebiets unmittelbar neben der Schallschutzwand und dem davor verlaufenden Fußweg.

Als die Familien die Grundstücke vom Markt Mering erworben haben, war die Erschließung des Baugebietes in diesem Bereich noch nicht durchgeführt, d. h. das Gelände entsprach zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend dem ursprünglichen Gelände. Das Gelände ist in diesem Bereich von Nord nach Süd angestiegen und das ursprüngliche Gelände, auf dem die Baugrundstück jetzt liegen, bildete in diesem Bereich eine leichte Hügellage aus.

Im Rahmen der Erschließung und dem Bau der Erschließungsstraße „Am Oberfeld“ wurde diese aber nicht vollständig dem natürlichen Gelände angepasst, sondern die Straße wurde vor allem im südlichen Bereich etwas tiefer gebaut als das vorhandene Gelände, um einen gleichmäßigen Anstieg und Straßenverlauf zu gewährleisten. Somit wurde auch der private Anliegerweg, der das Baugrundstück Nr. 24* erschließt, tiefer gebaut als das vorhandenen Gelände.

Nach der Fertigstellung der Erschließung haben die 3 betroffenen Familien die Grundstücke nach Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut. Dabei wurden von allen Bauwerbern auch die Höhenvorgaben des Bebauungsplanes berücksichtigt, d. h. die betreffenden Gebäude entsprechen auch nach ihrer Höhenlage exakt den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten, mussten die Bauwerber ihre Gebäude von der Höhenlage her aber den mittlerweile vorhandenen Erschließungsanlagen anpassen. Nachdem diese jedoch in diesem Bereich tiefer lagen als das ursprüngliche natürliche Gelände, mussten die Baugrundstücke abgegraben bzw. abgeflacht werden, um die im Bebauungsplan vorgegebene Höhenlage einhalten zu können und eine Zufahrt zu den Erschließungsanlagen zu ermöglichen.

Während also die Erschließungsanlagen und die Baugrundstücke in diesem Bereich nun etwas tiefer liegen als das ursprüngliche Gelände, wurde der entlang der Lärmschutzwand verlaufende Fußweg jedoch nicht angepasst, d. h. dieser verläuft weiterhin auf dem ursprünglichen Geländeniveau.

Dadurch entsteht nun zwischen dem Fußweg und den drei betroffenen Baugrundstücken ein Höhenversatz, der in irgend einer Form abgefangen werden muss, um den Fußweg zu sichern und ein abrutschen zu verhindern. Im Falle des besonders betroffenen Baugrundstück Nr. 24* beträgt dieser Versatz nahezu 2 m, bei den anderen Baugrundstücken verringert sich die Höhendifferenz etwas.

Nachdem die fachmännische Errichtung einer Lärmschutzwand mit hohen Kosten verbunden ist, beantragen die betroffenen Familien mit Schreiben vom 30.05.2019 beim Markt Mering, eine akzeptable Lösung für das Problem zu finden.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Nachdem die Sachlage rechtlich relativ komplex ist, werden an dieser Stelle nochmals die vorhandenen Fakten und die vorläufige rechtliche Beurteilung zusammengefasst, ohne jedoch Anspruch auf vollständige und abschließende rechtliche Beurteilung zu erheben. Im Zweifelsfall müsste ein Fachanwalt mit Beurteilung der rechtlichen Situation beauftragt werden, was jedoch wiederum Kosten verursacht.

Folgende Überlegungen sollten bei einer Beschlussfassung berücksichtigt werden:

- beim Erwerb der Baugrundstücke wussten die Erwerber, dass das Gelände in diesem Bereich ansteigt.
- sie konnten dagegen nicht ohne weiteres wissen, dass zwar die künftigen Erschließungsanlagen in diesem Bereich tiefer liegen als das natürliche Gelände, der Fußweg aber auf dem ursprünglichen Niveau verbleiben würde.
- die Bauwerber haben beim Kauf der Grundstücke den Bebauungsplan ausgehändigt bekommen, der das natürliche Gelände mit Höhenlinien darstellt. Nicht dargestellt werden darin aber die Höhe der Erschließungsanlagen sowie die Höhe des Fußweges.
- es ist zumindest fraglich, ob man unterstellen kann, dass ein Bauwerber beim Kauf des Grundstückes daraus entnehmen konnte, dass zwischen der künftigen Höhenlage des Baugrundstückes und dem Fußweg ein Versatz in Höhe teilweise 2 m entstehen wird.
- es ist auf jeden Fall festzustellen, dass die Bauwerber bei der Bauplatzvergabe auf diesen Umstand nicht hingewiesen wurden, da auch der Bauverwaltung zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt war, dass der Fußweg in diesem Bereich höher liegen wird. Insofern enthält auch der Notarvertrag keine besonderen Bestimmungen, die auf diesen Umstand hinweisen.
- bei der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes ist § 909 BGB einschlägig: demnach darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden das Nachbargrundstückes die notwendige Stütze verliert, es sei denn, es wird für eine anderweitige Befestigung gesorgt. Das geschützte Maß an Festigkeit richtet sich dabei nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten und vor allem danach, welche konkrete Befestigung das Nachbargrundstück nach seiner Beschaffenheit benötigt, um nicht abzurutschen. Der Eigentümer des Nachbargrundstückes (hier also der Markt Mering) muss sich dabei nicht an den Kosten für eine Absicherung beteiligen. Mit Schaffung einer solchen Hangsicherung wird eine nach § 909 BGB an sich unzulässige Abgrabung zulässig.
- der § 909 BGB berücksichtigt dabei natürlich nicht die besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls: hier wäre nämlich auch zu berücksichtigen, dass die Höhenabgrabung der Baugrundstücke überhaupt erst durch die vom Markt Mering im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen notwendig wurde, das heißt die Bauherren mussten die Grundstücke abgraben, um auf die Höhenlage der Erschließungsstraße zu kommen und um die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.
- die Problematik hätte man vermutlich auch dadurch vermeiden können, dass man den Fußweg und die Lärmschutzwand in diesem Bereich ebenfalls etwas tiefer gelegt hätte und somit der Höhenlage des Baugebietes angepasst hätte.
- darüber hinaus sollte man auch beachten, dass der Markt Mering die Baugrundstücke verkauft hat. Hier stellt sich nun die Frage, ob der Markt als Verkäufer auf diesen besonderen Umstand hätte hinweisen müssen und ob hier evtl. ein Sachmangel in Form einer Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes vorliegt. Ob die Käufer hieraus ggfs. einen Anspruch geltend machen können, kann an dieser Stelle jedoch nicht beurteilt werden, dies müsste ggfs. durch ein Rechtsgutachten geprüft werden.
- als abschließender Fakt kann jedoch festgehalten werden, dass der Hang des Fußweges zwingend abgesichert werden muss und diese Absicherung in jedem Fall auf den privaten Baugrundstücken zu liegen kommt.

- Seitens des technischen Marktbauamtes wurde in den Raum gestellt, das hier ggf. ein Planungsfehler vorliegt. Derzeit wird vom technischen Bauamt noch (nach Möglichkeit bis zur Sitzung) geprüft, ob ein Planungsfehler vorliegt und ob hierfür der Vertragspartner zur Haftung herangezogen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, je nach Beschlusslage

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
 Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
 Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

*geringfügige, textliche datenschutzrelevante Anpassungen

Beschluss:

geänderte Beschlussfassung:

1. Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die nach der Ortsbesichtigung offenen Fragen zu klären.

Dies sind insbesondere:

- Prüfung der Bauleit- und Ausführungsplanung
- Erörterung der verschiedenen Möglichkeiten durch bauliche Anlagen den Hang abzusichern oder die Situation entschärfen zu können, inklusive jeweils einer Kostenschätzung.

Die Verwaltung soll mit den Bauherren Gespräche führen mit dem Ziel eine einvernehmliche Lösung zu finden. Das Ergebnis ist dem Bau- und Umweltausschuss erneut mit Beschluss vorzulegen.

2. Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung Angebote zur Anbringung einer Absturzsicherung einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan,
- Auszug aus dem Bplan,
- Schreiben der Bauherren,
- Lichtbilder
- Auszug BGB

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem noch unbebauten Grundstück Am Alten Sportplatz 19 wurde bereits zweimal im Bau- und Umweltausschuss behandelt. In der Sitzung am 01.04.2019 wurde dem Vorhaben zur Errichtung des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten zugestimmt. Am Anschluss daran wurde von der Bauherrin der Antrag auf Vorbescheid dahingehend abgeändert, dass nun statt dem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten nun ein Doppelhaus (2 DHH) mit Grundstücksteilung errichtet werden sollte. Hierzu hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 24.06.2019 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt, da aus Sicht des Gremiums die Grundzüge der Planung durch die Errichtung eines Doppelhauses anstatt eines Einzelhauses wie im Bebauungsplan vorgesehen, verletzt werden. Der Kreisbaumeister vertritt hier eine andere Rechtsauffassung und bittet um erneute Beratung bzw. Begründung der Entscheidung.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	08.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	*
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

Das Landratsamt bitte ohne Fristsetzung um erneute Beratung über dieses Bauvorhaben.

III. Nachbarbeteiligung

Es liegen keine Unterschriften der beiden baurechtlichen Nachbargrundstücke vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ - 1. Änderung. Für die Errichtung eines Doppelhauses ist ein Befreiung notwendig, da ein anderer Haustyp errichtet werden soll, als wie es der Bebauungsplan vorsieht. Befreiungen vom Bebauungsplan sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur möglich, wenn die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und diese auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vertretbar ist. Diesbezüglich wird auf die bisherigen Beschlussbuchauszüge und die beigefügte E-Mail verwiesen.

Da das Landratsamt hier ausnahmsweise nicht die Grundzüge der Planung tangiert sieht und durch die Befreiung keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Interessen (gleicher Baukörper wie bei einem Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten), sowie auf städtebauliche Belange entstehen, ist hier eine Befreiung vertretbar.

Der Aspekt der Gleichbehandlung spricht hier zudem für eine Befreiung. Wie in der E-Mail aufgeführt, existiert auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Doppelhaus, obwohl auch hier der Bebauungsplan ein Einzelhaus vorsieht. Dieses Bauvorhaben wurde vom Landratsamt (ohne Befreiung) so genehmigt.

Sollte weiterhin keine Befreiung erteilt werden, bitte das Landratsamt um Begründung dieser Entscheidung.

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 Antrag auf Vorbescheid und erteilt eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Errichtung eines Doppelhauses mit geplanter Grundstücksteilung auf dem Grundstück Am Alten Sportplatz 19 anstatt eines Einzelhauses wie im Bebauungsplan Nr. 12 „Alter Sportplatz“ vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Planung Antrag auf Vorbescheid
- Beschlussbuchauszug 01.04.2019
- Beschlussbuchauszug 24.06.2019
- E-Mail des Kreisbaumeisters vom 07.08.2019

**TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenpavillons außerhalb der Baugrenze und Errichtung einer Einfriedung mit 1,90 Meter Höhe, Willi-Erlbeck-Ring 31
Vorlage: 2019/2970**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte in der nordwestlichen Ecke seines Grundstückes eine Gartenpavillion mit einer Grundfläche von 3 x 4 Metern errichten. Der Pavillon ist max. 2,70 Meter hoch.

Zudem will der Antragsteller entlang der Straße die bestehende Hecke entfernen und eine Einfriedung in Höhe von 1,90 Meter auf einer Länge von 30 Metern errichten. Weitere 9 Meter entlang der Straße im südöstlichen Bereich des Grundstückes sind nicht von der Maßnahme betroffen. Die Einfriedung soll aus WPC („Wood-Plastic-Composite“ = Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff) errichtet werden. Eine WPC Sichtschutzdielen hat die Maße 21 cm tiefe, 162 cm breite und 1,85 Meter Höhe. Die Sichtschutzelemente werden zwischen Pfosten auf Stahlfüßen mit einer Höhe von 1,90 Meter eingebracht.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	- (keine Fiktionsfrist, da kein Bauantrag)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Im baurechtlichen Sinne sind drei Nachbargrundstücke vorhanden. Von einem Nachbargrundstück sind die Unterschriften vollständig vorhanden. Bei einem weiteren Nachbargrundstück sind die Unterschriften teilweise vorhanden (1 von 2 Eigentümer haben unterzeichnet, es handelt sich um ein Ehepaar). Nur dieses Grundstück ist vom Bauvorhaben unmittelbar betroffen. Vom dritten Nachbargrundstück ist keine Unterschrift vorhanden. Die Nachbarunterschriften sind somit nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bei dem Gartenpavillon handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO (Nebengebäude bis 75 m³ Rauminhalt). Daher ist das Vorhaben nicht bauantragspflichtig. Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“. Gemäß Nr. 7.1 der Satzung des Bebauungsplanes sind „Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig“. Der geplante Aufstellort liegt außerhalb des vorgesehenen Baufensters, da beantragt der Bauherr eine isolierte Befreiung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Südlich von St. Afra“. Der Pavillon hat gestalterische Funktion, die Errichtung des Pavillons ist aus Sicht des Antragstellers nicht innerhalb des Baufensters möglich.

Die geplante Einfriedung liegt ebenfalls im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 a „Wohngebiet südlich von St. Afra“. In Teil C (textliche Festsetzungen) Nr. 9.1 der Satzung des Bebauungsplanes sind Regelungen zu Einfriedungen getroffen: „Die Einfriedungen sind straßenseitig als senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von 1,20 Meter auszubilden...“ Die geplante Höhe von 1,90 Meter liegt zwar noch baurechtlich im verfahrensfreien Bereich (unter 2,0 Meter; vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe A BayBO), überschreitet aber die laut Bebauungsplan zulässige Höhe um 0,70 Meter. Zudem sind die Vorgaben hinsichtlich des Materials nicht eingehalten. Das Material der Einfriedung wurde entsprechend gewählt, um spätere Wartungsarbeiten zu vermeiden. Die Einfriedung soll zum Zwecke des Sichtschutzes errichtet werden.

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 Befreiungen von diesen Festsetzungen 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeuten nicht grundsätzlich nachbarschützende Vorschriften. Es entstehen durch die Einfriedung keine negativen Auswirkungen auf einen Nachbarn, da die Einfriedung ausschließlich gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche und nicht gegenüber eines privaten Nachbargrundstückes errichtet wird. Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ist nicht gegeben. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde sind zudem keine negativen Auswirkungen für den öffentlichen Straßenverkehr gegeben. In dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach isolierte Befreiungen von diesen Punkten des Bebauungsplanes durch den Bau- und Umweltausschuss ausgesprochen.

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:

Der Bau- und Umweltausschuss signalisiert einstimmig seine Zustimmung für eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,60 Meter. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller diesen Sachverhalt mitzuteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung und erteilt Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet südlich von St. Afra“ bezüglich

1. der Errichtung eines Gartenpavillons außerhalb der Baugrenze (Nr. 7.1) und
2. bezüglich der Errichtung einer Einfriedung von 30 Meter Länge und 1,90 Meter Höhe aus WPC (Nr. 9.1).

Abstimmungsergebnis:

zu 1.): 13:0

zu 2.): 1:12

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Zeichnerische Darstellung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr beabsichtigt, das Anwesen Herzog-Wilhelm-Straße 10 grundlegend zu sanieren. Hierzu wird das Gebäude praktisch vollständig entkernt und innen neu gestaltet. Bereits am 08.12.2016 wurde diesbezüglich ein Bauantrag eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 06.02.2017 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag erteilt. Bis zum heutigen Tage wurde durch das Landratsamt aufgrund der denkmalschutzrechtlichen und statischen Problematik weder eine Baugenehmigung, noch eine Ablehnung erteilt.

Nun wurde direkt im Landratsamt vom Bauherrn ein neuer Bauantrag zur Sanierung des Gebäudes eingereicht. Mit Schreiben vom 22.08.2019 bittet das Landratsamt den Markt Mering, zur neuen Planung über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten.

Im Gegensatz zur alten Planung sollen im Gebäude nun 5 statt 4 Wohneinheiten untergebracht werden. Wie in der alten Planung sind südseitig zwei neue Gauben (aber kein neues Fenster mehr), an der Nordfassade sind nun 3 statt 2 neue Gauben geplant. Bis auf diese geringfügigen Änderungen sind an der Kubatur keine weiteren Änderungen geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	27.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	27.10.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. 2 davon befinden sich im Eigentum der Katholischen Pfarrkirchenstiftung. Die Unterschriften liegen nicht vor. Das dritte Nachbargrundstück befindet sich im Eigentum des Marktes Mering. Somit ist der Markt auch als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Durch die Baumaßnahme wird das Gebäude grundlegend erneuert, die grundlegenden Nutzungen bleiben gegenüber dem Bestand jedoch unverändert. Im Erdgeschoss ist im Gegensatz zur ersten Planung kein Ladengeschäft, sondern nur mehr eine Wohnung vorgesehen (27,34 m²), eine weitere Wohnung (68,37 m²) erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss. Wohnung 3 (33,41 m²) befindet sich im OG. Wohnung 4 (29,86 m²) und Wohnung 5 (35,33 m²) befinden sich im Dachgeschoss, das bislang nur als Dachboden genutzt wurde.

Stellplatzsituation:

Bezüglich der Stellplatzthematik wird auf den beigefügten Beschlussbuchauszug vom 06.02.2017 verwiesen. Zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst hergestellt. Diese sind nun nur noch als offene Stellplätze und nicht mehr als Carport geplant. Somit entfällt die in der alten Beschlussvorlage erwähnte Problematik hinsichtlich Grenzan-

baulänge und Stauraum nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStV). Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering wird bei der aktuellen Planung ein Stellplatzbedarf von 5,5 = 6 Stellplätze ausgelöst. Nach bereits in der alten Beschlussvorlage erwähnt und auch so vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, sind vier Stellplätze als Altbestand anzuerkennen. Somit sind nach der aktuellen Planung ebenfalls wie nach der alten Planung 2 Stellplätze abzulösen. Ein entsprechender Stellplatzablösevertrag wurde mit dem Bauherrn bereits im Jahr 2017 geschlossen. Da kein Mehrbedarf entsteht, ist der Stellplatznachweis als erbracht anzusehen.

Beschluss:

- Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.
- Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass aus Sicht des Gremiums zusätzlich zu den zwei abzulösenden Stellplätzen durch die neue Planung keine weiteren Stellplätze abzulösen sind.
- Der Markt Mering stimmt dem Bauvorhaben als Nachbar zu.
- Auf denkmalschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

12:1

Anlage/n:

- Lageplan 1:1000
- Eingabeplanung
- Beschlussbuchauszug 06.02.2017

**TOP 7 Bauantrag: Errichtung einer einseitigen City-Star-Anlage auf Monofuß (beleuchtet), sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformation, Münchener Straße 38
Vorlage: 2018/1945-01**

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Zwischen dem Parkplatz des Verbrauchermarktes an der Münchener Straße und der Bahnunterführung soll eine Werbeanlage (beleuchtete City-Star-Werbeanlage auf Monofuß) errichtet werden. Das City-Star Board Typ 3 besteht laut Hersteller aus einer Hauptstütze, sowie aus einer Horizontaltraverse und zwei Vertikaltraversen mit beidseitig jeweils drei Quertroversen mit den Maßen 3,80 x 2,80 Meter (Werbefläche). Die Gesamthöhe (Werbetafel + Stützfuß) beträgt 5,42 Meter (inkl. Beleuchtung). Die Werbeanlage ist mit einer auskragenden LED Langfeldleuchte beleuchtet.

Der Bauherr und der angrenzende Verbrauchermarkt haben nach Aussage des Bauherrn geregelt, dass 50 % der Jahresbuchungen mit Eigenwerbung des Verbrauchermarktes belegt werden. Das können entweder Aktionen des Marktes oder Produkte aus dem Sortiment sein. Die anderen 50 % werden mit Produkten wie z.B. Elektrogeräte, Automarken und Reisefirmen etc. beworben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat das Vorhaben bereits einmal am 19.02.2018 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde vom Bau- und Umweltausschuss nicht erteilt, da sich das Vorhaben aus Sicht des Gremiums nicht in die nähere Umgebung einfügt. Das Landratsamt Aichach-Friedberg teilt mit Schreiben vom 18.07.2019 mit, dass das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht des Landratsamtes unrechtmäßig nicht erteilt wurde und bittet gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO den Markt Mering, binnen 8 Wochen erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	01.08.2019
Ende Frist nach Art. 67 Abs. 4 BayBO:	8 Wochen bis 26.09.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Es sind zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Die jeweiligen Unterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Auf die rechtlichen Ausführungen in dem beigefügten Beschlussbuchauszug vom 19.02.2018 und auf die rechtlichen Ausführungen im Schreiben des Landratsamtes wird hingewiesen. Die Werbeanlagensatzung des Marktes Mering wurde inzwischen aufgehoben, allerdings entsprach die Werbeanlage auch zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit der Werbeanlagensatzung den Festsetzungen dieser Satzung. Die geplante Werbeanlage fügt sich somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Becker bittet um Klärung, ob verunstaltende Werbeanlagen über das Instrument der Bauleitplanung (einfacher Bebauungsplan) reguliert werden können. **Zweiter Bürgermeister Mayer** beauftragt die Verwaltung, dies zu klären. Das Ergebnis soll im BUA bekannt gegeben werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

0:13

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Planunterlagen
- Beschlussbuchauszug vom 19.02.2018
- Schreiben Landratsamt Aichach-Friedberg vom 18.07.2019

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Werksgelände an der Lechfeldstraße 2 soll ein bestehender Behälter durch einen neuen Behälter ersetzt werden. Diesbezüglich wurde ein Bauantrag eingereicht. Bei dem konischen Behälter handelt es sich um einen Behälter für pasteurisiertes Hühnerklein. Es sind folgende Daten angegeben:

- Innendurchmesser 3,38 Meter; Durchmesser inkl. Wandstärke 3,78 Meter
- Höhe des Behälters ca. 14 Meter (inkl. Absturzsicherung ca. 15 Meter)
- Grundfläche 11,22 m²
- Volumen Behälter 11,22 m² x 14 Meter = 157 m³

II. Fiktionsfrist

Eingang:	16.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	16.10.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Baurechtlich sind drei Nachbargrundstücke vorhanden. Zwei davon sind im Eigentum des Bauherrn. Die Unterschrift des Eigentümers des dritten Grundstückes liegt nicht vor, hier handelt es sich um die frühere Betreiberfirma des Betriebsgeländes.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus den §§ 29, 35 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben liegt baurechtlich im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2, 3 BauGB). Die Erschließung ist gesichert. Insbesondere können dem Vorhaben nicht die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Belange entgegengehalten werden, da es sich bei dem beantragten Bauvorhaben um einen Teil des zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes handelt und das Bauvorhaben in einem angemessenen Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden 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 nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Amtlicher Lageplan
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Seitens des Marktes Mering wurde ein Bauantrag zum Neubau eines Kinderhortes auf dem Grundstück Klostergasse 4 eingereicht. Die Planung wurde entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 04.07.2019 ausgearbeitet. Es ist eine GRZ von 0,22 und eine GFZ von 0,31 angegeben. Das Gebäude ist mit 2 Vollgeschossen (+ Untergeschoss) mit einer Gebäudehöhe von max. 7,90 Meter geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	09.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	09.10.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Von den beiden baurechtlichen Nachbargrundstücke liegen keine Unterschriften vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene, nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStV) werden im Antrag nachgewiesen: Es werden 5 Stellplätze hergestellt, notwendig sind 4 Stellplätze bei 100 Schülern.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: 4.417.555,00 € = Kosten laut
Baubeschreibung €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
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:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte auf seinem Grundstück einen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes (Räumlichkeiten Laden) abbrechen. Es sollen zwei Wohneinheiten (49,96 m² im OG und 41,16 m² im DG), sowie eine Büroeinheit, zugehörig zum Handwerksbetrieb (38,89 m²) neu entstehen. Zudem soll im EG eine Wohneinheit (72,87 m²) umgebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	22.07.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	22.09.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Baugrundstück liegt größtenteils an öffentlichen Verkehrsflächen (Fuchsberg, Fuchsgasse) an. Daher existiert nur im Westen ein baurechtliches Nachbargrundstück. Hier liegt keine Nachbarunterschrift vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Bauvorhaben außerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,44 und ein Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,16 angegeben. Dies wird nur informativ erwähnt, da dies kein Kriterium des Einfügens darstellt.

Für den genehmigten Bestand mussten laut Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 13.10.1993 (Bauvorhaben Umbau der vorhandenen Wohnungen und Dachausbau) insgesamt 7 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für die Räumlichkeiten, die abgerissen werden (Laden/Gewerbebetrieb EG) fallen nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering zwei Stellplätze weg. Für die umgebaute Wohnung, sowie für die beiden neuen Wohnungen im OG bzw. im DG entsteht insgesamt ein Mehrbedarf von 3,5 Stellplätzen. Gem. § 3 Abs. 8 der Stellplatzsatzung ist ein Besucherstellplatz (10 % von 8,5 Stellplätzen = 0,85 = 1 Besucherstellplatz) nachzuweisen, da insgesamt mehr als 6 Wohneinheiten im Gebäude untergebracht sind. Die neugeschaffene Bürofläche von 38,89 m² wird von der Planerin nach dem Stellplatzschlüssel für Handwerksbetriebe (Nr. 5.1 = 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte) berechnet. Daraus ergibt sich ein weiterer Stellplatz. Dies ist nachvollziehbar, da das neue Büro im Zusammenhang mit dem bestehenden Handwerksbetrieb genutzt wird. Insgesamt sind somit 11 Stellplätze notwendig, diese werden im Lageplan auch zeichnerisch dargestellt. Der Stellplatznachweis ist somit 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, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gez. Lageplan Stellplätze, gez. Lageplan Abbruch
- Eingabeplanung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

In den beiden leerstehenden, erdgeschossigen Ladengeschäften in der Münchener Straße 13 sollen nun Büroeinheiten untergebracht werden. Da sich die Nutzung ändert, wird nun ein Bauantrag gestellt. Äußerliche bauliche Änderungen am Gebäude werden nicht angezeigt. Es werden lediglich im Gebäude selbst Grundrissänderungen vorgenommen. Insgesamt werden fünf Beratungszimmer (Größen 9,97 m², 9,97 m², 11,52 m², 10,29 m² und 8,81 m²), ein Empfangsbereich mit 27,21 m² und ein WC eingebaut.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	26.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	26.10.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Es gibt drei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Ein Nachbargrundstück ist im Eigentum der Antragstellerin. Von den beiden weiteren Nachbargrundstücken liegt keine Unterschrift im Bauantrag vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das von der Nutzungsänderung betroffene Gebäude befindet sich im baurechtlichen Innenbereich, aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Die Büronutzung fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung in die Umgebung (Mischgebiet, vgl. § 6 Abs. 1 + Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude ein, da das Gebäude in seiner Kubatur baulich nicht verändert wird.

In den beiden bisherigen Ladengeschäften standen 69,44 m² Nettoverkaufsfläche zur Verfügung. Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering (Nr. 3.1 Laden, Waren und Geschäftshäuser - 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche) löste dies einen fiktiven Stellplatzbedarf von 2,31 = 3 Stellplätze aus. Die Bürofläche nach dem Umbau beträgt 50,56 m². Daraus errechnen sich 1,68 = 2 Stellplätze (Nr. 2.1 Büroräume allgemein - 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche). Hinzu kommt noch ein Besucherstellplatz (1 Stellplatz je 150 m² Nutzfläche) = Gesamt 3 Stellplätze.

Da durch die neue Nutzung im Vergleich zur alten Nutzung kein Mehrbedarf entsteht, ist der Stellplatznachweis erbracht.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Eser ist zum Zeitpunkt der Beratung und Beschlussfassung zu diesem TOP nicht anwesend.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

12:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Grundriss Bestand + Grundriss neu

Sachverhalt:

Diesem Vorhaben liegt eine längere Vorgeschichte zu Grunde, die nachfolgend kurz wie folgt zusammengefasst werden kann:

- Für die beiden Baugrundstücke liegt eine gültige Baugenehmigung vom 14.12.2015 vor. Genehmigt sind 14 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage („**Planung 1**“).
- Die Grundstücke wurden dann veräußert und es wurde durch den neuen Eigentümer ein erneuter Bauantrag eingereicht („**Planung 2**“). Dieser hatte eine völlig geänderte Bauform mit insgesamt 16 WE und Tiefgarage zum Inhalt. Der BUA hat in der Sitzung vom 27.03.2017, vertagt auf 24.04.2017, das Einvernehmen zu diesem Vorhaben nicht erteilt, weil die Anordnung der oberirdischen Stellplätze so nicht akzeptiert wurde.
- In der Folgezeit hat dann der MGR die Aufstellung des Bplanes Nr. 62 „Rings um die Zugspitzstraße“ sowie eine Veränderungssperre hierzu beschlossen.
- Im Dezember 2017 ging dann erneut eine komplett neue Planung ein („**Planung 3**“). Neben einer wiederum geänderten Bauform hatte diese 18 Wohneinheiten zum Inhalt. Der BUA erteilte hierzu die notwendige Ausnahme von der Veränderungssperre am 15.01.2018 nicht, da die Planung den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen hat.
- Mit Schreiben vom 25.07.2019 hat uns das Landratsamt eine Ausfertigung der o.g. „**Planung 2**“ übersandt mit der Bitte um erneute Stellungnahme, da sich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 62 mittlerweile die Rechtslage geändert hat.

Als Anlage zu dieser Beschlussvorlage ist die komplette Beschlussvorlage zum BUA vom 27.03.2017 beigelegt, aus der sich die genaue Planung und die Beschreibung des Vorhabens entnehmen lassen, zudem sind die beiden Beschlüsse hierzu vom 27.03.2017 sowie vom 24.04.2017 beigelegt.

Die oben genannte „Planung 3“ vom Dezember 2017 ist NICHT Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Bebauungsplan 62 „Rings um die Zugspitzstraße“ ist mittlerweile rechtskräftig, so dass für die Beurteilung des Bauvorhabens dessen Festsetzungen zu beachten sind. Antragsgegenstand ist wie oben dargestellt der mit „Planung 2“ bezeichnete Antrag aus dem Jahre 2017.

Die Verwaltung hat den Bauantrag anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und kann folgendes Ergebnis festhalten:

- Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt außerhalb der Baugrenze.
- Der Bplan schreibt für das Baugrundstück eine zulässige Grundfläche von 567 m² vor. Das beantragte Vorhaben hat eine Grundfläche von 951,31 m² (Angaben jeweils nur Hauptgebäude ohne TG-Zufahrt und Stellplätze).
- Die Wandhöhe darf lt. Bplan maximal 8,49 m ab OK Rohfußboden im EG betragen. Laut Bauantrag beträgt diese jedoch 8,94 m.
- Der Bebauungsplan lässt für dieses Grundstück maximal 14 Wohneinheiten zu. Beantragt werden 16 Wohneinheiten.
- Darüber hinaus ist nach wie vor die Anordnung der Stellplätze nicht verändert worden

(siehe BUA-Beschluss vom 24.04.2017), d. h. die Stellplätze werden nicht über das eigene Grundstück erschlossen und das Grundstück wird über mehr als 2 Grundstückszufahrten erschlossen.

Das Vorhaben widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Befreiungen werden vom Bauherrn weder beantragt noch könnten diese erteilt werden, da hier jeweils die Grundzüge der Planung berührt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 wie folgt nicht eingehalten werden:

- TG-Zufahrt liegt außerhalb der Baugrenze.
- Zulässige Grundfläche wird überschritten.
- Zulässige Wandhöhe wird überschritten.
- Zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird überschritten.

Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht erteilt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Darüber hinaus wird das Grundstück über mehr als 2 Zufahrten erschlossen, was nach den Grundsätzen des Anliegergebrauchs nicht zulässig ist, so dass die Stellplätze nicht wie dargestellt umgesetzt werden können.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Beschlussvorlage BUA 27.03.2017 mit Anlagen (Pläne, Grundrisse, Ansichten, Lageplan)
- Beschluss BUA 27.03.2017
- Beschluss BUA 24.04.201

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Eigentümer des Gewerbegrundstückes an der Lechstraße 10 möchte die bestehende Gewerbehalle im Westen um ein weiteres Element (8 x 12,03 Meter) erweitern, da die Mieterin dringend mehr Platz benötigt. Dadurch wird die Baugrenze im Westen überschritten. Laut dem Antragsteller macht ein kleinerer Anbau (max. 5,30 Meter), der die Baugrenzen einhält, wirtschaftlich keinen Sinn. Hinsichtlich Firsthöhe (7,15 Meter), Wandhöhe (5,55 Meter) und Dachneigung (15 Grad) orientiert sich der Bauantrag an der Bestandshalle, diese würde somit sozusagen nur verlängert.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	26.08.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	26.10.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Westen an die Bundesstraße 2 und im Osten an die Lechstraße. Im Norden und Süden ist jeweils ein baurechtliches Nachbargrundstück vorhanden. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben nicht unterschrieben.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - Teilbereich 1. Änderung. Durch den Anbau ist die westliche Baugrenze verletzt. Insgesamt befinden sich 28 m² der Halle außerhalb des Baufensters, die Baugrenze wird auf einer Tiefe zwischen 1,95 Meter und 2,70 Meter überschritten. Das Vorhaben hält alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht verletzt werden und die Befreiung aus städtebaulichen und nachbarschützenden Belangen vertretbar ist. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht negativ berührt, ebenfalls wäre hier eine Befreiung städtebaulich vertretbar (die Hallenerweiterung liegt im hinteren Grundstücksbereich). In Relation zur Gesamtlänge der Halle (jetzt 25,5 Meter, nach der Baumaßnahme 33,5 Meter) ist die Überschreitung der Baugrenze (max. 2,7 Meter) als geringfügig zu erachten. Daher sind hier die Grundzüge der Planung nicht verletzt und eine Befreiung könnte erteilt werden.

Problematisch ist hier jedoch, dass im Falle einer Befreiung die Anbauverbotszone von 20 Meter an einer Bundesstraße verletzt wäre (§ 9 FStrG). Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von dieser Vorschrift erteilen. Ob dies auch in diesem Falle möglich ist, ist im Verfahren zu klären. Hierüber entscheidet die Fachbehörde, bei der gemeindlichen Beurteilung spielt diese Problematik keine Rolle. Laut Aussage des Landratsamtes wurden allerdings bereits in der Vergangenheit im Landkreis Ausnahmen erteilt bzw. Bauvorhaben, die geringfügig die 20-Meter-Linie unterschreiten genehmigt.

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 Bauantrag, sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Holzgartenweg“ - 1. Änderung bezüglich der Überschreitung der westlichen Baugrenze um 1,95-2,70 Meter (Fläche 28 m²). Auf die Unterschreitung der 20-Meter-Linie (Anbauverbot § 9 FStrG) wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplanung

**TOP 14 Bauantrag: Tektur - Nutzungsänderung im EG des bestehenden Gebäudes zur Errichtung einer Kindertagesstätte, Zettlerstraße 36
Vorlage: 2019/2992**

Sachverhalt:

Aufgrund des zeitlichen Eingangs des Bauantrags kann wegen der Ladungsfrist das Vorhaben nur noch als Tischvorlage in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.09.2019 behandelt werden. Es liegt aufgrund der angespannten Kinderbetreuungssituation Dringlichkeit vor.

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Mering reicht eine Nutzungsänderung von Räumlichkeiten im Erdgeschoss ein. Bislang nicht für die Kinderbetreuung genutzte Räume sollen nun dieser Nutzung zugeführt werden. Zu der bestehenden zweigruppigen Kinderkrippe (24 Kinder) kommt nun eine KITA-Tagespflege für 8 Kinder neu hinzu.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	03.09.2019
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	03.11.2019
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung:	07.10.2019

III. Nachbarbeteiligung

Von den Eigentümern der fünf baurechtlichen Nachbargrundstücke liegen keine Unterschriften vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Gebäudeteil liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ im Teilbereich MI 2. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Eine Nutzung für Kinderbetreuung ist zulässig (vgl. § 6 BauNVO, Nr. 1.2 Bebauungsplansatzung). Ein Genehmigungsverfahren kann allerdings nicht durchgeführt werden, da es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handelt (vgl. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO)

Bei dem teilräumlichen Geltungsbereich MI 2 handelt es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich), da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind. Nach § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Im Bauantrag sind 6 Stellplätze als Bestand dargestellt. Durch die Nutzungsänderung entsteht kein Stellplatzmehrbedarf, der Stellplatznachweis ist 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 stellt fest, dass die Nutzungsänderung den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 61 „Beim Freibad“ - Teilbereich MI 2 entspricht. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt darüber hinaus das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich die Nutzungsänderung nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Gezeichneter Lageplan
- Eingabeplan

Sachverhalt:

Inhalt des Berichtes:

Nach § 9 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates sind Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren, Vorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 bei Zustimmung aller Nachbarn, einfache bauliche Anlagen einschließlich Änderungen und Erweiterungen bei Nachbarzustimmung und Bauanträge mit genehmigtem Vorbescheid durch die Verwaltung zu entscheiden.

Folgende Vorhaben wurden seit dem 01.07.2019 an das Landratsamt Aichach-Friedberg weitergeleitet:

a) Vorhaben im Genehmigungsverfahren:

1. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Oberfeld 15
2. Hydrologische Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbepark Mering West“ - Herstellung zweier Flachmulden
3. Umbau eines Einfamilienhauses und Neubau einer Garage, Lindengreppenstraße 12
4. Neubau eines Wohnhauses mit Büro und Carport/Geräteschuppen, Am Oberfeld 13
5. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Am Oberfeld 27

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

1. Einbau von zwei Gauben auf ein vorhandenes Wohngebäude mit Garage, Karlstraße 49

Sachverhalt:

Durch den Neubau des Sportheims und dem damit verbundenen Abriss von sechs Garagen entfallen auch für den TV Mering zwei Garagen für die Lagerung ihrer Außengerätschaften. Laut Vorstandschaft des TVM wird diese Lagerfläche aber unbedingt benötigt. Ein Ersatz könnte im Bereich des Grünstreifens westlich der Gymnastikhalle errichtet werden.

Hier könnten zwei neue Garagen mit einer Nutzfläche von je ca. 14 m² (gesamt 28 m²) untergebracht werden. Die Kosten für die Lösung betragen insgesamt schätzungsweise 15.000 € (5.000 € je Garage zuzüglich Herstellung eines Fundamentes). Die Realisierungszeit beträgt zwischen 2 und 3 Monaten.

Eine kostengünstigere und zudem einfacher zu realisierende Möglichkeit wäre die Aufstellung von kompletten Gerätehäusern aus Kunststoff oder Metall mit einer Lieferzeit von ca. 3 Wochen und Kosten von ca. 6.000 € (2.000 € pro Häuschen bei Stellung von 3 Stück aus Kunststoff). Hiermit wären 21 m² Nutzfläche (bzw. bei 4 Stück 28 m² Nutzfläche) erreichbar.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, je nach Beschluss

Ausgaben:

Einmalig 2019: ca. 15.000 € bzw. 6.000 €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2019: €
Jährlich: €

Beschluss:

geänderter Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Errichtung einer Doppelgarage für die Lagerung der Außengerätschaften.

Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote einzuholen und den Auftrag auszuführen.

Dem Antrag des TV Mering auf Errichtung einer zusätzlichen, dritten Garage wird stattgegeben. Der TV Mering übernimmt gemäß dem schriftlichen Antrag für die Beschaffung und Ausführung der dritten Garage die anfallenden Kosten. Die technische Bauausführung und Positionierung der Garage ist mit dem Marktbauamt abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

13:0

Anlage/n:

- Lageplan Garagen - Gerätehäuser

TOP 17 Bekanntgaben

TOP 17.1 Bekanntgabe 1 durch 2. Bürgermeister Mayer: Gerichtsurteil im Fall Klage Markt Mering gegen Freistaat Bayern bzgl. Bauvorhaben Lenbachstraße 2
Vorlage: 2019/3004

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister Mayer gibt bekannt, dass in der Rechtstreitigkeit Markt Mering gegen Freistaat Bayern bzgl. dem genehmigten Antrag auf Vorbescheid - Bauvorhaben MFH in der Lenbachstraße 2 nun ein Gerichtsurteil ergangen ist. Die Klage des Marktes Mering ist abgewiesen.

TOP 18 Anfragen

TOP 18.1 **Anfrage 1 durch MGR Hendlmeier: Geruchsbelästigung Fa. Sonac, Lechfeldstraße**
Vorlage: 2019/3005

Sachverhalt:

MGR Hendlmeier berichtet von wiederholten Beschwerden von Meringer Bürgern bezüglich Geruchsbelästigungen, vermutlich verursacht durch die Fa. Sonac, Lechfeldstraße. **Frau Mihatsch, stell. Bauamtsleiterin** teilt mit, dass auch in der Verwaltung Beschwerden eingegangen sind. Der Sachverhalt wurde auch dem Landratsamt mitgeteilt. Aktuell kann allerdings noch kein definitiver Verursacher bestimmt werden. **Herr Marktbaumeister Lichtentern** ergänzt, dass das Marktbauamt aktuell die Situation vor Ort prüft.

TOP 18.2 **Anfrage 2 durch MGR Scherer: Ausgleichsfläche Gewerbepark**
Vorlage: 2019/3006

Sachverhalt:

MGR Scherer berichtet von einer nicht ausreichend hergestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Lechfeld. **MBM Lichtenstern** entgegnet, dass diesbezüglich bereits das Ingenieurbüro Tremel informiert ist.

TOP 18.3 **Anfrage 3 durch MGR Brinkmann: Tempo-30-Schild in der Rumfordstraße**
Vorlage: 2019/3007

Sachverhalt:

MGR Brinkmann berichtet, dass im Bereich einer Tempo-30-Zone auf Privatgrund (Grundstück Rumfordstraße 11) ein Verkehrsschild Tempo-30 privat angebracht wurde. Laut **MGR Brinkmann** führt dies bei den Verkehrsteilnehmern zu Irritationen. Er bittet um Prüfung, ob dies rechtlich so zulässig ist bzw. ob der Eigentümer aufgefordert werden kann, das Schild zu entfernen. **Zweiter Bürgermeister Mayer** teilt mit, den Sachverhalt durch **Herrn Küppersbusch, Straßenverkehrsbehörde** prüfen zu lassen.

TOP 18.4 **Anfrage 4 durch MGR Brinkmann: Parksituation in der Nordendstraße**
Vorlage: 2019/3008

Sachverhalt:

MGR Brinkmann berichtet, dass im Einmündungsbereich Nordendstraße in die Hörmannsberger Straße Fahrzeuge auf dem abgesenkten Gehweg parken. Laut **MGR Brinkmann** ist der betroffene Gehweg nicht als Gehweg ausgewiesen. **Zweiter Bürgermeister Mayer** sichert zu, durch die Straßenverkehrsbehörde, **Herrn Küppersbusch** prüfen zu lassen, ob hier ein Haltverbotsschild aufgestellt werden kann.