



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.10.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:24 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Engelhardt, Mario
Hönig, Markus
Kremer, Jürgen
Schulze, Bernd, Dr.
Städler, Anja
Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Scharpff, Wolfgang
Seidler, Richard
Schneider, Erhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.07.2018
- 2 Bauantrag Michael Böhm über den Neubau einer Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwand, Weberespan **2018/0630**
- 3 Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen zum Mehrgeschosswohnungsbau in Schwanstetten **2018/0624**
- 4 Berichte der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.07.2018

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 2 Bauantrag Michael Böhm über den Neubau einer Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwand, Weberespan

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 628, Gemarkung Schwand, Weberespan.

Die Abmessungen der geplanten Maschinenhalle betragen 12 m x 12 m. Das mit einer Photovoltaikanlage versehene Satteldach soll mit einer Dachneigung von 12° ausgeführt werden. Die Maschinenhalle soll für land- und forstwirtschaftliche Zwecke dienen.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage des Grundstücks ist dieses dem Außenbereich zuzuordnen. Somit ist das Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu behandeln. Nach dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Öffentliche Belange stehen nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegen, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Weitere öffentliche Belange z.B. des Naturschutzes, Immissionsschutz werden durch die einzelnen Fachbehörden geprüft. Die ausreichende Erschließung ist durch den Herbstwiesenweg gesichert. Des Weiteren dient das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Ob eine Privilegierung bei diesem Vorhaben vorliegt, wird ebenfalls von den Fachbehörden geprüft.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Punkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Außenbereichsvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen des Marktgemeinderats Schwanstetten stellen nachfolgende gemeinsame Anträge:

1. Die Verwaltung der Marktgemeinde wird beauftragt, Möglichkeiten zu erarbeiten, wie Wohnraum, in Form eines Eigentums- und Vermietwohnungsbaus in Schwanstetten durch diese selbst, Wohnbaugesellschaften und/oder private Investoren geschaffen werden kann.
2. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in enger Zusammenarbeit mit dem Marktgemeinderat, mindestens 25 % der Wohnbauflächen für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern auszuweisen.

Die Begründung zu den Anträgen können der Anlage entnommen werden.

Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

zu 1.:

Zur Klärung der erforderlichen Investitionen ist es sicher wichtig die verschiedenen Möglichkeiten gegeneinander abzuwägen. Bei Investitionen durch die Gemeinde ist vorrangig die wirtschaftliche Seite und deren Gefahren zu betrachten. Die Erhebung, inwieweit sich entsprechende Wohnbaugesellschaften gründen lassen bzw. sich private Investoren von entsprechenden Objekten überzeugen lassen, dürfte eine längerfristige Angelegenheit sein. Nachdem derzeit keine baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wäre entsprechender Zeitraum für die Erhebungen gegeben.

zu 2.:

Die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) würden Regelungen und Festsetzungen ermöglichen, womit bestimmte Bereiche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern weitgehend festgesetzt werden können. Zu beachten bleibt, dass eine genehmigungsfähige städtebauliche Entwicklung durchaus Kontroversen hervorbringen könnte.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten sich die vorgeschlagenen 25 % auf die Netto- bauflächen beziehen.

Von Seiten der Kämmerei wird die Auffassung vertreten, dass zuerst die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Wenn bekannt ist, was errichtet werden soll, kann man sich auch Gedanken über den Investor machen. Wohnungsbau in Eigenregie wird von der Kämmerei als sehr bedenklich betrachtet (siehe hierzu die Ausführungen von Herrn Prof. Dr. Thomas Küffner zur Kommunalen GmbH – MGR vom 20.07.2017). Bei Dritten als Investoren sollte über eine Steuerung der Mietpreise nachgedacht werden, z. B. Modell der Stadt Münster, bei welchem Grundstücke nur an Investoren verkauft werden, die sich zu einer bestimmten Mietobergrenze und bedingten Mietsteigerung verpflichten.

Vorab fragt der VS, ob die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag aus ihrer Sicht auch erläutern wollen.

MGR Engelhardt erklärt, dass der Antrag vom VS hinreichend erläutert wurde.

Von MGR Dr. Schulze wird vorgebracht, dass die CSU-Fraktion den Antrag für gut befindet. Die Festlegung von 25 % im Vorhinein kann die Fraktion jedoch nicht mittragen.

Der VS bringt vor, dass man die Prozentzahl Fallabhängig bestimmen sollte. In der Alten Straße zum Beispiel, wären 25 % nicht möglich gewesen, da die neu entstandenen Bauflächen direkt an den Bestand angeknüpft wurden. Die umliegende Nachbarschaft hatten Einwendungen vorgebracht, dass die neuen Flächen in gleicher Art und Weise wie die Bestandsgebäude bebaut werden sollen. Grundsätzlich sind jedoch 25 % ein kleiner Teil eines neu entstehenden Baugebiets.

MGR Engelhardt äußert, dass es sich lediglich um ein Viertel handelt. Man weiß nie, welche Flächen man für die Ausweisung eines Baugebiets bekommt. Dennoch sollte man versuchen die Vorgaben umzusetzen, um bei diesem Thema vorzustoßen.

MGR Dr. Schulze stellt klar, dass man prinzipiell nichts gegen einen Mehrfamilienwohnungsbau hat. Lediglich die Festlegung auf mindestens 25 % finden von Seiten der CSU-Fraktion keine Zustimmung.

Der VS erklärt, dass man die 25 % einhalten sollte, wenn es die Lage des Baugebiets hergibt.

MGR Engelhardt gibt zu, dass es ungünstig gewesen wäre, hätte man diese Festlegung in der Alten Straße angewandt. Jedoch in anderen Bereichen würde die 25 %-Regelung nicht so sehr ins Gewicht fallen.

MGR Wystrach schlägt vor, dass man eine Art Konto erstellt. In Gebieten, wo z.B. mehr Prozent möglich ist, soll der Mehrfamilienwohnungsbau voll ausgeschöpft werden. In kleineren, nicht passenden Gebieten, sollen eben weniger Mehrfamilienwohnungen entstehen. Dennoch sollte letzten Endes die 25 % eingehalten werden.

Vom VS wird vorgebracht, dass man derzeit nur noch die Fläche südlich des Wasserturms zur Verfügung stehen hat. Grundsätzlich sollte man an den 25 % festhalten. Nur in Gebieten, wo diese Regelung kritisch ist, könnte davon abgesehen werden.

MGR Dr. Schulze stellt fest, dass im Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen von mindestens 25 % die Rede ist. Er schlägt vor, dass man in den zukünftigen Bebauungsplänen zum Ausdruck bringt, dass Mehrfamilienwohnungen in angemessener Form, bezogen auf das Gebiet, errichtet werden.

Der VS schlägt vor, dass sich die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen intern nochmals kurzschließen und die vorgebrachten Anregungen diskutieren. Er geht davon aus, dass man den 1. Punkt beschließen kann. Der 2. Punkt sollte zurückgestellt und im MGR nochmals beraten werden. Abschließend bittet der VS die Verwaltung zu diesem Thema Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung erläutert, dass es mit dem Mehrgeschosswohnungsbau zu Konfliktsituationen kommen könnte. Vor allem bei den Eigentümern von bestehenden Wohngebäuden. Hier sind auch die städtebaulichen Aspekte zu berücksichtigen. Es kommt auf die Lage der Baugebiete zu Bestandswohngebäuden an.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1. Die Verwaltung der Marktgemeinde wird beauftragt, Möglichkeiten zu erarbeiten, wie Wohnraum, in Form eines Eigentums- und Vermietwohnungsbaus in Schwanstetten**

durch diese selbst, Wohnbaugesellschaften und/oder private Investoren geschaffen werden kann.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

2. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in enger Zusammenarbeit mit dem Marktgemeinderat, mindestens 25 % der Wohnbauflächen für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern auszuweisen.

Zurückgestellt

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass die Maßnahme in der Allersberger Straße mit dem Uretekverfahren erfolgreich abgeschlossen wurde. Der Kanal wurde durch die Maßnahme um ca. 4 cm angehoben und der Untergrund gefestigt. Des Weiteren wurden die Senkungen beim ehemaligen Feuerwehrgerätehaus in Mittelhembach mit der gleichen Methode in etwa ausgeglichen. Die östliche Giebelseite wurde um 3,1 cm angehoben. Hintergrund der Schäden waren das schwache Fundament und die Wurzeln der naheliegenden Eichenbäume.

Der VS berichtet weiter, dass am kommenden Donnerstag die zweite Bürgerversammlung stattfindet. Diese beginnt um 19:30 Uhr in der Kulturscheune im Ortsteil Leerstetten. Die Marktgemeinderatsmitglieder sind hierzu recht herzlich eingeladen.

Abschließend lädt der VS die Mitglieder des Marktgemeinderates zur Wiedereröffnung des Jungentreffs ein. Am Samstag, den 27.10.2018 findet um 18:00 Uhr im Untergeschoss der Grundschule die offizielle Eröffnung statt. Ab 14:30 Uhr wird es ein Halloween-Basteln für Kinder geben. Abschließend findet eine Party mit Livemusik und DJ statt.

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Kremer möchte gerne wissen, ob die Baustelle in der Schützenstraße, eine Baustelle des Marktes Schwanstetten ist. Mitten in der Straße steht ein Absperrbaken mit defektem Licht.

Der VS erklärt, dass um den Kanalschacht die Straße eingebrochen ist. Die Sanierungsmaßnahme wird von der Firma Kammerer durchgeführt. Der Schaden wurde der Firma bereits mitgeteilt. Des Weiteren erläutert er, dass das in den Haushalt eingestellte Budget für Sanierungsarbeiten im Straßenbau aufgrund der Auslastung der Firma dieses Jahr nicht mehr ausgeschöpft werden kann. Die Firma kann dieses Jahr dem Markt Schwanstetten insgesamt nur noch für 3 Wochen mit 3 Arbeitern zur Verfügung stehen. Vorrangig werden die dringlichen Maßnahmen abgearbeitet.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in