



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 19.08.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:28 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Scharpff, Wolfgang

### Ausschussmitglieder

Bensch, Harald

Vertretung für Frau Christina Schwarzmeier

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Rödl, Harald

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff

Schulze, Bernd, Dr.

Städler, Anja

Wystrach, Harald

### Schritfführer/in

Städler-Ohnesorge, Manuela

### Verwaltung

Mitzam, Rudolf

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Schwarzmeier, Christina

Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.07.2019
- 2 Antrag auf Baugenehmigung Gerhard Freytag über die Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs **2019/0706**
- 3 Vergabe von Bauleistungen: Deckenbau Sperbersloher Straße und An den Drei Linden **2019/0707**
- 4 Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten **2019/0705**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

Zweiter Bürgermeister Wolfgang Scharpff 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.07.2019</b>
---

**Beschlossen Ja 9    Nein 0**

<b>TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung Gerhard Freytag über die Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs</b>
---

Der Antragsteller beabsichtigt die Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs aus dem Ortsteil Schwand in den Außenbereich, wo bereits landwirtschaftliche Gebäude bestehen. Der Antrag beinhaltet folgende Punkte:

- Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage
- Nutzungsänderung der bestehenden Lagerhalle in einen Pferdestall
- Neubau einer Lager- und Maschinenhalle
- Neubau einer Reithalle

Die Gebäude sollen auf den Fl.Nrn. 281, 282, 283, 283/2, 284, 286, 293 und 295/1 der Gemarkung Schwand entstehen.

Durch den Um- und Neubau soll im Außenbereich am Unteren Lohweg unter Einbeziehung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Einrichtungen ein Pferdebetrieb entstehen. Die Anlage dient der Fortführung und Umsiedlung des landwirtschaftlichen Familienbetriebs, der bisher in Schwand, Boxlohe 7, angesiedelt ist. Näheres geht aus der Betriebsbeschreibung hervor, welche als Anlage beigefügt ist.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage der Grundstücke müssen diese dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist daher nach § 35 BauGB zu behandeln. Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke landwirtschaftliche Flächen aus.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die betroffenen Grundstücke werden durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 76 (Unt. Lohweg) erschlossen. Die Wasserversorgung soll über eine Zuleitung aus der öffentlichen Wasserversorgung erfolgen. Die Abwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage vorgesehen.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Von Herrn Mitzam wird noch ergänzt, dass der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe (ZVB) bezüglich der Wasserversorgung auf den Abschluss einer Sondervereinbarung hinweist. Für den ZVB besteht im baurechtlichen Außenbereich keine Versorgungspflicht, somit kann die Wasserversorgung nur über eine mit dem Bauherren abzuschließende Sondervereinbarung sichergestellt werden.

Die Zulässigkeit nach Immissions- und Naturschutzrecht wird durch die Sachgebiete des Landratsamtes Roth geprüft.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan im beantragten Bereich keine Bauflächen ausweist, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Von MGR Rödl wird angebracht, dass sich der Lohweg in einem sehr schlechten Zustand befindet. Er möchte wissen wer für die Ausbesserung zuständig ist und wer dafür bezahlt.

Herr Mitzam erklärt dazu, dass der Weg ein öffentlicher Feld- und Waldweg ist und die Pflege Aufgabe der Anlieger ist. Die Jagdgenossenschaft führt alljährlich Ausbesserungsarbeiten durch. Der Schotter wird vom Markt Schwanstetten zur Verfügung gestellt. Auch der Antragsteller ist Mitglied der Jagdgenossenschaft und wird sicher ein Interesse haben den Weg instand zu halten.

Vom VS wird noch angebracht, dass es von Seiten des Landratsamts sicher Einwände gibt sollte der Weg ein größeres Problem darstellen.

MGR Wystrach fragt nach, was mit dem alten Freytag Gelände passieren soll.

Herr Mitzam antwortet, dass evtl. eine Wohnbebauung stattfinden wird. Für das Gelände soll dann auch ein Baubauungsplan erstellt werden.

Von MGR Wystrach wird noch nachgefragt ob der Seerosenteich gefährdet ist.

Herr Mitzam antwortet, dass der Seerosenteich von der Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs nicht betroffen ist.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Vorbehaltlich der Sondervereinbarung zur Wasserversorgung mit dem Zweckverband Schwarzachgruppe

**Beschlossen Ja 8 Nein 1**

### **Gegenstimmen:**

**MGR Rödl**

<b>TOP 3</b>	<b>Vergabe von Bauleistungen: Deckenbau Sperbersloher Straße und An den Drei Linden</b>
--------------	---

Die öffentliche Ausschreibung für die Deckensanierung in der Sperbersloher Straße, sowie der Deckenneubau im Baugebiet Nr. 13 „An den Drei Linden“ wurde vom Planungsbüro Wolfrum erstellt und konnte seit dem 19.07.2019 von den Firmen eingeholt werden. Insgesamt haben 10 Firmen die Vergabeunterlagen angefordert.

Die Kostenberechnung für die Deckensanierung in der Sperbersloher Straße beläuft sich auf 193.830,41 EUR brutto und der Deckenneubau im Baugebiet Nr. 13 auf 83.843,83 EUR brutto. Die berechneten Kosten der beiden ausgeschriebenen Maßnahmen ergeben 277.674,24 EUR brutto.

Die Angebotseröffnung hat am 14.08.2019 um 14:00 Uhr stattgefunden. Fristgerecht zur Angebotsöffnung sind 3 Angebote eingegangen.

Die eingereichten Angebote der Firmen wurden durch das Planungsbüro Wolfrum rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Das kostengünstigste Angebot für die Gesamtleistung hat mit 303.746,84 EUR die Firma Hans Hirschmann KG aus Treuchtlingen abgegeben. Auf die Deckensanierung Sperbersloher Str. entfallen 224.057,60 EUR und den Deckenneubau BG 13 79.689,24 EUR.

Die zu vergebende Auftragssumme liegt mit 9,39 % über der Kostenberechnung. Diese Überschreitung liegt im konjunkturell bedingten Bereich und ergibt keine rechtliche Handhabe die Ausschreibung aufzuheben. Vom Planungsbüro Wolfrum wird daher vorgeschlagen den Auftrag an die Fa. Hirschmann zu erteilen.

Von Seiten der Ratsmitglieder werden zu diesen Punkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für die Deckensanierung in der Sperbersloher Straße und den Deckenneubau im Baugebiet 13 an die günstigstnehmende Firma Hans Hirschmann KG Bauunternehmung GmbH & Co, in 91757 Treuchtlingen, mit einer Auftragssumme von 303.746,84 EUR zu vergeben.

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten</b>
--------------	--

Vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) wurde die Verwaltung im Verlauf seiner Prüfungen darauf aufmerksam gemacht, dass die Erschließungsbeitragssatzung in der Fassung vom 01.02.2016 geändert werden muss.

Der Markt Schwanstetten erhebt Erschließungsbeiträge auf der Grundlage der Satzung über Erschließungsbeiträge (Erschließungsbeitragssatzung) vom 01.02.2016. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Satzung beruht (ausschließlich) auf der Ermächtigungsgrundlage des Art. 23 GO i.V. mit § 132 BauGB.

Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist seit dem 01.04.2016 die landesrechtliche Bestimmung des Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG i.V. mit der jeweils zu erlassenden Erschließungsbeitragssatzung (vgl. Gesetz zur Änderung des KAG vom 08.03.2016, GVBl S. 36). Der BKPV verweist in diesem Zusammenhang auf das neue Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags für eine Erschließungsbeitragssatzung (Muster-EBS), welches das bisherige Satzungsmuster ersetzt und dem aktuellen Stand von Gesetz und Rechtsprechung entspricht. Neben der Angabe der zutref-

fenden Rechtsgrundlage für den Erlass der Satzung berücksichtigt das Muster insbesondere folgende Punkte:

- Da Erschließungsbeiträge in Bayern nicht auf bundesrechtlicher, sondern auf landesrechtlicher Grundlage (Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG) erhoben werden, sind im Satzungsmuster nunmehr alle gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG für eine Abgabesatzung erforderlichen Mindestinhalte (Schuldner, Abgabetatbestand, Maßstab) ausdrücklich normiert (vgl. etwa §§ 11, 13 Muster-EBS).
- Die Regelung zur Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands (vgl. § 6 Muster-EBS) wurde den Erfordernissen der Praxis entsprechend klar strukturiert; insbesondere ist danach die Anwendbarkeit der satzungsmäßigen Tiefenbegrenzungsregelung auf Grundstücke beschränkt, die vom planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen; sie findet keine Anwendung auf Grundstücke, die vollauf im unbeplanten Innenbereich liegen.
- Das Satzungsmuster enthält sachgerechte und den Bedürfnissen der Praxis entsprechende Bestimmungen betreffend die Ablösung des Erschließungsbeitrags (vgl. § 15 Muster-EBS).

Bereits aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt der BKPV, die Erschließungsbeitragssatzung in Anlehnung an das neue Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags neu zu erlassen.

Im Interesse der Rechtssicherheit und der Refinanzierbarkeit beitragspflichtiger Aufwendungen wurde von der Verwaltung unter Umsetzung der Muster-EBS des Bayerischen Gemeindetages die notwendige Änderung der Erschließungsbeitragssatzung erarbeitet.

Der Satzungsentwurf enthält die wichtige Umstellung der Rechtsgrundlage und die Anpassung des Satzungsinhalts an die Muster-EBS (Stand Oktober 2018). Die Übernahme der Passagen aus der Muster-EBS sind in dem vorgelegten Satzungsentwurf in grüner Schrift enthalten. Der sich dadurch ergebende Wegfall von Passagen ist in roter Schrift dargestellt.

Herr Mitzam gibt einen kurzen Überblick über die Änderungen der Satzung. Er gibt noch den Hinweis, dass die geänderte Satzung noch in 2019 rechtskräftig werden muss siehe Bebauungsplan 15 „Hackspieder Feld“.

Von Seiten der Ratsmitglieder werden zu diesen Punkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten in der vorgelegten Form.

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

#### **TOP 5     Berichte der Verwaltung**

Keine

#### **TOP 6     Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Wolfgang Scharpff um 19:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Wolfgang Scharpff  
Zweiter Bürgermeister

Manuela Städler-Ohnesorge  
Schriftführer/in