



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.10.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:31 Uhr
Ort: Rathaus, Besprechungsraum 2. OG

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Schulze, Bernd, Dr.

Schwarzmeier, Christina

Städler, Anja

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Richard Seidler

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.09.2019
- 2 Antrag auf Baugenehmigung Sabine und Ralf Schneider über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Pkw-Einstellplätzen auf der Fl.Nr. 1047, Gemarkung Leerstetten, OT Harm **2019/0717**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung Petra und Mario Engelhardt über Nutzungsänderung von einem gewerblich genutztem Erdgeschoss in eine Wohnung auf der Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 29 **2019/0718**
- 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 16.09.2019

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung Sabine und Ralf Schneider über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Pkw-Einstellplätzen auf der Fl.Nr. 1047, Gemarkung Leerstetten, OT Harm

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 1047, Gemarkung Leerstetten im Ortsteil Harm.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Ortsteil Harm. Dieser ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Im Außenbereich sind nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall sonstige Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist für das Grundstück eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Hierdurch wären die öffentlichen Belange beeinträchtigt. Allerdings ist der gesamte Ortsteil Harm als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Ortsteil und somit auch das vorgesehene Grundstück sind jedoch vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Die Erschließung kann für das Vorhaben gesichert werden.

Inwieweit das Vorhaben immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange betrifft, bleibt der Prüfung der Fachbehörden vorbehalten.

Die Verwaltung kann für das Vorhaben eine positive Entscheidung empfehlen.

MGR Wystrach fragt, ob auf diesem Grundstück bereits ein Freilandstall genehmigt wurde.

Der VS erklärt, dass sich dieses Vorhaben auf das östlich angrenzende Grundstück bezogen hat.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine weiteren Anregungen vorgebracht, sodass der VS über diesen Punkt abstimmen lässt.

Beschluss:

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

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung Petra und Mario Engelhardt über Nutzungsänderung von einem gewerblich genutztem Erdgeschoss in eine Wohnung auf der Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 29
--------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung von einem gewerblich genutzten Erdgeschoss in eine Wohnung auf der Fl.Nr. 69/3, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 29.

Die Bauherren beantragen im Zuge dessen eine Ausnahme gemäß § 7 der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) hinsichtlich der Zulassung von einem gefangenen Stellplatz in der Garage, welche eine lichte Länge von 8,75 m statt 10,00 m ausweist.

Begründet wird der Antrag damit, dass es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und die bauliche Veränderung keine Wohnflächenmehrung ergibt. Des Weiteren wäre es eine unbillige Härte für die Antragsteller einen Stellplatz auf dem Nachbargrundstück, durch notarielle Eintragung ins Grundbuch, zu schaffen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Garagen- und Stellplatzsatzung gilt für Garagen und Stellplätze und deren Nachweis im gesamten Hoheitsgebiet des Marktes Schwanstetten. Somit auch für das vom Antrag betroffene Grundstück. Das Gebäude beinhaltet nach derzeitigem Stand zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Die Nutzungsänderung bezieht sich nur auf das Erdgeschoss. Gemäß § 2 Abs. 4 GaStS ist diese Satzung bei Änderung bestehender Anlagen nur auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Der unveränderte Altbestand bleibt davon unberührt. Nachdem die zwei Wohnungen im Obergeschoss von der Änderung nicht betroffen sind, handelt es sich um einen unveränderten Altbestand, welcher von den Regelungen unberührt bleibt. Daraus ergibt sich, dass für die zwei Wohnungen im Obergeschoss, jeweils ein Stellplatz nachzuweisen ist. Für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen. Dies bedeutet, dass insgesamt nach der Stellplatzrichtlinie der GaStS 4 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Im Antrag wird beschrieben, dass zwei Stellplätze hintereinander in der Garage mit einer lichten Länge von 8,75 m nachgewiesen werden sollen. Nach § 4 Abs. 3 GaStS sind die in den §§ 2 und 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) genannten Maße für Stellplätze anzuwenden. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 GaStellV muss ein notwendiger Einstellplatz mindestens 5 Meter lang sein, im vorliegenden Fall also insgesamt 10 m. Jedoch gilt die Zulässigkeit des gefangenen Stellplatzes nur, wenn eine Wohnung eine Wohnfläche zwischen 130 m² und 140 m² aufweist und dann nur für den dritten Stellplatz. Im vorliegenden Sachverhalt ist dies nicht der Fall. Somit kann die Regelung des § 3 Abs. 4 Satz 2 GaStS nicht angewandt werden. Im Umkehrschluss findet § 3 Abs. 4 Satz 1 GaStS Anwendung, welcher besagt, dass Stellplätze unabhängig voneinander benutzbar sein müssen.

Von dieser Satzung können nach § 7 GaStS Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen zugelassen werden, sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde. Eine unbillige Härte liegt immer dann vor, wenn ein bestimmter Sachverhalt eine bestimmte Rechtsfolge nach sich zieht.

Die Antragsteller haben die Möglichkeit, auf dem Nachbargrundstück den notwendigen 4. Stellplatz zu schaffen.

Alternativ könnte die Verwaltung sich vorstellen eine Ablösung nach § 6 Abs. 1 GaStS in Betracht zu ziehen, da die Voraussetzungen dafür gegeben wären.

Da der Tatbestand des gefangenen Stellplatzes in diesem Fall gar nicht vorliegt, empfiehlt die Verwaltung daher keine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung der Einstellplätze von 8,75 m statt 10 m zu erteilen.

Der VS fragt die Ausschussmitglieder, ob diese den anwesenden Bauherren zu seinem Vorhaben hören wollen und daher einer Sitzungsunterbrechung zustimmen.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden hierzu keine Einwendungen vorgebracht, sodass der VS über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Sitzungsunterbrechung zu.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: VS Wystrach

Die Sitzung wird um 19:07 Uhr unterbrochen, um den Bauherren über sein Vorhaben anzuhören.

Um 19:12 Uhr hebt der VS die Sitzungsunterbrechung auf.

MGR Scharpff erklärt, dass er die vorgebrachten Argumente des Antragstellers nachvollziehen kann und wird einer Befreiung zustimmen. In den neuen Baugebieten hat man bereits mehrere Befreiungen bezüglich der Stauräume erteilt. Des Weiteren würde in dieser Situation ein eintretender Konflikt nicht auf öffentlichen Grund geschehen. MGR Scharpff möchte gerne wissen, ob in diesem Bereich ein Bebauungsplan die Bebauung regelt.

Die Verwaltung verneint dies.

Der VS gibt zu, dass im Zuge der neuen Baugebiete einige Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich Stauraumverkürzungen erteilt wurden. Hier wird jedoch eine Thematik berührt, welche Präzedenzfälle schaffen könnte. Dies würde bedeuten, dass Bauherren in Zukunft bei zwei nachzuweisenden Stellplätzen einen gefangenen machen dürften. Die Satzung gibt vor, dass die Zulässigkeit des gefangenen Stellplatzes nur gilt, wenn eine Wohnung eine Wohnfläche zwischen 130 m² und 140 m² aufweist und auch nur für den dritten Stellplatz. Der VS gibt dies nochmals zu bedenken.

MGR Oberfichtner erklärt, dass der Antrag lange in der Fraktion diskutiert wurde. Auch die Fraktion möchte für die Zukunft keine Präzedenzfälle schaffen. Des Weiteren ist auch fraglich, ob der 2. Stellplatz überhaupt genutzt wird. Die anfallenden Notarkosten sind zwar für den Antragsteller ziemlich bedauerlich, aber kein Argument um einer Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung eines Einstellplatzes auf 3,75 m statt der notwendigen 5 m und der Errichtung eines gefangenen Stellplatzes.

Abgelehnt Ja 2 Nein 8

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: VS Pfann, MGR Dorner, MGR Hönig, MGR Kremer, MGR Dr. Schulze, MGRin Schwarzmeier, MGR Oberfichtner und MGRin Städler

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Unterschriftenliste wegen Ausbau Kleinsteinpflaster im Rahmen Straßensanierung der Sperbersloher Str.

Der VS berichtet, dass Anwohner aus der Sperbersloher Straße und Am Bierweg sich mit einer Unterschriftenliste an die Gemeinde gewandt und zur Lärmreduzierung um Ausbau des Kleinpflasters im Bereich der Ampelanlage gebeten haben. Dieses wurde seinerzeit zur Verkehrsberuhigung eingebaut, ebenso wie die Ampelanlage und der Fahrbahnteiler. Der Übergang ist Bestandteil eines der meist frequentierten Schulwege in unserer Gemeinde.

Würde man diesen Bereich von 46 m zurückbauen und asphaltieren, ergeben sich Mehrkosten von ca. 40.300,- EUR (= 18 %). Die Vergabesumme für die Deckensanierung auf einer Länge von 365 m beläuft sich auf rd. 224.000,- EUR. Die hohen Mehrkosten liegen darin begründet, dass seinerzeit zur Untergrundstabilisierung eine 20 cm starke Betondecke eingebaut wurde. Alleine der Pflasterrückbau und das Abbrechen des Betons würden mit rd. 19.000,- EUR zu Buche schlagen. Außerdem würde sich die Bauzeit um mind. 1 Woche verlängern und für die Schüler/-innen müsste mit erheblichem Aufwand eine provisorische Überquerungshilfe geschaffen werden. Die Anwohner wurden deshalb verständigt, dass aus den genannten Gründen, eine Asphaltierung nicht in Betracht kommen kann.

Die Fugen des Kleinpflasters sollen aber überarbeitet und, wo erforderlich, neu verfüllt werden.

Fortschreibung Kommunales Energieentwicklungskonzept (KEEK) Landkreis Roth

Der Landkreis Roth hat das Institut für Energietechnik (IfE) mit der Fortschreibung des ebenfalls vom IfE in 2013 erstellten KEEK beauftragt. Dabei soll ein digitaler Energienutzungsplan erstellt werden. Dieser beinhaltet die Erfassung des aktuellen Stands, inwieweit die gesteckten Einsparziele erreicht worden sind und es soll eine Fortschreibung der Ziele mit den erforderlichen Maßnahmen geben. Mit Ergebnissen ist in etwa einem Jahr zu rechnen.

„Energiecoaching“

Die Gemeinde hat sich bei der Regierung von Mfr. erfolgreich um das Förderprogramm „Energiecoaching“ beworben. An zehn kostenfreien Beratungstagen mit einem qualifizierten Berater werden der Gemeinde Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Umsetzung der Energiewende vor Ort erfolgen kann (z. B. Einsparung von Energie, Effizienzsteigerung bei der Energienutzung, Einsatz erneuerbarer Energie).

Thermografie-Aktion mit ENA

Am Dienstag, 10.12.2019, 19 Uhr findet zusammen mit der ENA des Landkreises Roth eine Auftaktveranstaltung „Thermografie-Streifzug“ in der Sportgaststätte des 1. FC Schwand statt. Um den Anreiz in der Bürgerschaft zu erhöhen, werden dabei fünf kostenfreie Thermografie-Untersuchungen im Wert von je 145,- EUR verlost. An diesem Abend werden auch im Rahmen eines Spaziergangs drei Gebäude exemplarisch thermografiert.

Die weiteren Untersuchungen, die im Januar/Februar 2020 von einem Thermografie-Spezialisten durchgeführt werden, können durch das gemeindliche Förderprogramm „FERS“ mit 20 % bzw. aufgerundet 30,- EUR bezuschusst werden.

Eine sehr sinnvolle Aktion, da in Schwanstetten der größte Wärmeverbrauch in den privaten Haushalten stattfindet und mit dem Thermografie-Streifzug in der Bevölkerung dafür Bewusstsein geschaffen werden soll.

VG Ansbach – Urteil Verwaltungsstreitsache Schwarz

In einer umfassenden Urteilsbegründung hat das VG Ansbach am 08.10.2019 den gesamten Bebauungsplan Wochenendhausgebiet für funktionslos erklärt. Damit sind das Bauvorhaben Schwarz und alle weiteren nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zulässig (es gilt der Grundsatz des sich Einfügens in die vorhandene Bebauung).

Das Landratsamt Roth prüft zurzeit noch, ob gegen das Urteil Berufung eingelegt wird. Dies wäre bis 07.11.2019 möglich. Die letztendliche Entscheidung darüber trifft die Landesanwaltschaft. Der Markt Schwanstetten als Beigeladene könnte ebenfalls in die Berufung gehen. Durch das Nichterteilen des gemeindlichen Einvernehmens muss die Gemeinde die Hälfte der Kosten tragen. Für die Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich, die für eine erfolgreiche Berufung sprechen würden.

Neue Bodenrichtwerte

Abschließend berichtet der VS, dass die neuen Bodenrichtwerte unter www.bodenrichtwerte.bayern.de zu finden sind. Neu ist auch, dass die Richtwerte in Gebietszonen unterteilt werden. Der VS stellt die Gebietszonen und die Quadratmeterpreise vor.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und Wald werden weiterhin vom Landratsamt Roth veröffentlicht. Für Acker/Wiese ist der neue Bodenrichtwert 2,95 EUR/m². Für Wald beträgt er 2,80 EUR/m².

TOP 5 Anfragen der Ausschusmitglieder

MGR Kremer fragt nach dem Brand in der Schule. Wie ist dieser zustande gekommen.

Der VS erklärt, dass es sich hierbei nicht um einen Brand, sondern lediglich um eine Rauchentwicklung gehandelt hat. Derzeit wird noch geprüft, wie es dazu gekommen ist.

MGR Scharpff fragt, ob es Neuigkeiten in Sachen Badeweiher gibt.

Der VS erklärt, dass er vor einigen Wochen bei dem beauftragten Planungsbüro nachgefragt hat. Es wurde Erledigung in den nächsten Wochen zugesagt.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in