



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.10.2013
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:51 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert Erster Bgm.

Ausschussmitglieder

Kremer, Jürgen
Müller, Reinhardt
Schrödel, Fritz
Schulze, Bernd Dr.
Seidler, Richard
Theiler, Michael

Vertretung für Herrn Klaus Pfann; anwesend
ab 19:05 Uhr

Weiß, Markus Dr.
Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Pfann, Klaus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.09.2013
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid Hannes und Angelika Schultheiß über den Neubau einer Bergehalle in Schwand auf Fl.Nr. 574 Gmkg Schwand, nahe Rednitzhembacher Straße **2013/0084**
- 3 Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung im Hausmeisterhaus **2013/0088**
- 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 16.09.2013

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid Hannes und Angelika Schultheiß über den Neubau einer Bergehalle in Schwand auf Fl.Nr. 574 Gmkg Schwand, nahe Rednitz-hembacher Straße
--

Die Eheleute Schultheiß beantragen den Neubau einer forstwirtschaftlich genutzten Bergehalle. Die Außenmaße des Gebäudes betragen etwa 21,00 m auf 14,00 m und die Höhe sollte 6,5 m nicht überschreiten. Die Antragsteller führen aus, dass sie zusammen knapp 11 ha Wald bewirtschaften. Aufgrund dessen sind sie berechtigt im Außenbereich privilegiert zu bauen. Ein Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt die Privilegierung.

Aufgrund der Lage des Grundstücks (Ortseinfahrt Schwand, Rednitzhembacher Str.) muss dieses dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist daher nach § 35 BauGB vom BauUA zu behandeln. Der Flächennutzungsplan mit seiner Änderung Nr. 2c weist für dieses Grundstück Erwerbsgartenbau und Baumschule aus.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben 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.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Des Weiteren darf durch das Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet werden.

Laut dem Antrag soll das Vorhaben für den forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Dies widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ohne die damals vorhabenbezogene Änderung des Flächennutzungsplans würde der Bereich als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen sein. Die Bergehalle wäre dann privilegiert ohne öffentliche Belange zu beeinträchtigen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans wäre daher möglich. Die Erschließung ist über den Herbstwiesenweg, südlich angrenzend an das Grundstück, ausreichend gesichert.

Das Grundstück soll eine Forsterbergehalle erhalten. Dies könnte das Orts- und Landschaftsbild verunstalten. Wenn der Antragsteller aber den Bestand der Bäume und Sträucher belässt und dadurch das Grundstück nicht einsehbar wäre, würde das Ortsbild nicht verunstaltet werden.

Vonseiten der Verwaltung könnte man dem Antrag stattgeben, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Es ist jedoch abzuwarten, wie das Landratsamt das Vorhaben beurteilt. Eventuell könnten sie eine Befreiung vom Flächennutzungsplan in Erwägung ziehen. Falls der

Flächennutzungsplan geändert werden müsste, sind die Kosten der Änderung von den Antragstellern zu übernehmen.

Von MGR Schrödel wird angemerkt, dass der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 16.04.2012 einen örtlichen Gewerbetreibenden für sein Vorhaben auf diesem Grundstück das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Warum wurde dieses Vorhaben vom Landratsamt Roth abgelehnt? MGR Schrödel erklärt weiter, dass die Erschließung nicht gesichert ist, da es sich hier um einen Anliegerweg handelt. Wird für dieses Vorhaben noch ein konkreter Plan eingereicht und was wird in dieser Bergehalle gelagert? MGR Schrödel kann dem Vorhaben nicht zustimmen, weil er auch die beantragte Größe für überdimensioniert hält. Im Übrigen sind die Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt worden.

Vom VS wird geantwortet, dass das Landratsamt Roth den früheren Antrag abgelehnt hat, weil das Grundstück gewerblich genutzt werden sollte und der Flächennutzungsplan mit dieser Nutzung nicht übereinstimmt. Auch städtebaulich ist ein einzelnes Gewerbe am Ortseingang in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung nicht wünschenswert.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass die Bergehalle sowohl zur Aufnahme von Maschinen und Geräten als auch zur Lagerung von Scheitholz und Hackschnitzelgut dient. Des Weiteren ist der Herbstwiesenweg ein öffentlicher Feld- und Waldweg, der laut Landratsamt Roth für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ausreichend erschlossen ist.

Beschluss:

Der BauUA erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass eventuelle Planungsänderungskosten von den Antragstellern übernommen werden und das Grundstück nicht einsehbar ist und das Ortsbild nicht verunstaltet wird.

Abgelehnt Ja 4 Nein 5

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Müller, MGR Wystrach, MGR Schrödel, MGR Kremer und MGR Seidler

TOP 3 Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung im Hausmeisterhaus

Mit der Sanierung des Hausmeisterhauses wurde ein hoher energetischer Standard erreicht. Die damit verbundene Dichtheit des Gebäudes bringt aber Feuchtigkeitsprobleme im Keller und ebenfalls im Wohnbereich des EG mit sich.

Anweisungen zur Wohnungslüftung an die Mieter haben keinen Erfolg erzielt.

Beim Ingenieurbüro Weber + Korpowski wurde nachgefragt, ob es technische Möglichkeiten gibt, die Feuchtigkeitsprobleme in den Griff zu bekommen. Das Ingenieurbüro Weber + Korpowski hat daraufhin den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung mit einem Komfort Lüftungsgerät vorgeschlagen.

Die Kostenschätzung vom Ingenieurbüro Weber + Korpowski GmbH beläuft sich auf ca. 15.000 €. Für notwendige Deckenabhängungen im Flur EG sind ca. 1.500 € vorgesehen. Somit würden sich die Gesamtkosten auf ca. 16.500 € belaufen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der VS Herr Zinner vom Ingenieurbüro Weber + Korpowski und Herr Braun vom Planungsbüro Jürgen Braun.

Der VS bittet Herrn Zinner den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung genauer zu erläutern.

Herr Zinner erklärt, dass man im Treppenabgang ein Lüftungsgerät einbauen würde. Die Frisch- und Abluft soll über die Fassade ein- und abgeleitet werden. Das Lüftungsgerät beinhaltet einen Wärmetauscher der eine Wärmerückgewinnung von 90 % erreicht. Dadurch spart der Hausmeister Heizkosten ein. Des Weiteren werden Schalldämpfer eingebaut um das Geräusch des Gerätes zu dämmen. Weiterer Bestandteil sind zwei Luftverteiler und die Verrohrungen für die einzelnen Zimmer. Aus den „Schmutzräumen“ Küche, Bad und WC wird die Luft abgezogen und die erwärmte Frischluft in die Wohnräume Wohnzimmer, Elternschlaf- u. Kinderzimmer einblasen. Die Leitungen haben einen Durchmesser von 7 cm.

Von MGR Theiler wird gefragt, ob die Leitungen sichtbar sind oder verkleidet werden. Des Weiteren würde er gerne wissen, wie hoch sich die Stromkosten belaufen.

Von Herrn Zinner wird geantwortet, dass man eine abgehängte Decke einbaut. Im Treppenabgang und im Keller werden die Leitungen jedoch nicht verkleidet. Die Stromkosten der Lüftungsanlage belaufen sich auf ca. 120 € - 130 € im Jahr. Jedoch könnte man durch die Wärmerückgewinnung bis zu 20 % an Heizkosten einsparen.

Von MGR Dr. Schulze wird gefragt, ob mit einer Lärmbelästigung zu rechnen ist.

Herr Zinner antwortet, dass die Lüftungsanlage nicht ganz geräuschlos ist, jedoch nicht störend. Bei einer Intensivlüftung ist das Geräusch jedoch vernehmbar.

Nun bittet der VS Herrn Braun über den aktuellen Zustand des Hausmeisterhauses zu berichten.

Herr Braun erklärt, dass man das Hausmeisterhaus mehr gedämmt hatte als es vorgeschrieben ist und einen sehr hohen energetischen Standard besitzt. Im Hausmeisterhaus wird derzeit kaum Energie gebraucht. Jedoch reicht das normale Lüften nicht mehr aus um die Feuchtigkeit aus dem Haus zu bekommen.

MGR Theiler äußert, dass das Planungsbüro falsch gehandelt hat, da man ja vorher schon erkennen sollte, dass das normale Lüften nicht mehr ausreicht. Warum kommt man jetzt erst zu dieser Erkenntnis?

Von Herrn Braun wird geantwortet, dass die Mehrdämmung und die Lüftungsanlage nicht vorgesehen waren. Die Mehrdämmung wurde vom MGR draufgepackt und beschlossen.

Von MGR Kremer wird angemerkt, dass das Planungsbüro dies damals erkennen und den MGR auf zukünftige Probleme aufmerksam hätte machen müssen.

Herr Braun erläutert, dass man das zunächst aufgetretene Feuchtigkeitsproblem gebannt hat.

Der VS erklärt, dass man jetzt die Erkenntnisse hat und eine Lösung für das Problem braucht. Die Gesamtkosten der energetischen Sanierung werden sich nach Einbau der Lüftungsanlage auf 175.000 € belaufen und sind noch deutlich unter den Gesamtkosten eines Neubaus.

MGR Wystrach bringt vor, dass die Lüftungsanlage eingebaut werden muss, da für die Familie Mederer normale Wohnverhältnisse gegeben sein müssen. Er merkt dennoch an, dass das Planungsbüro bei der vorherigen Maßnahme bestätigt hat, dass durch diese Maßnahme alle Feuchtigkeitsprobleme beseitigt werden. Es stellt sich die Frage, ob man sich die vorherige Maßnahme durch die jetzige Maßnahme hätte sparen können.

Der VS fügt hinzu, dass die vorherige Maßnahme das Injektionsverfahren war und von der Firma Katz durchgeführt wurde.

Herr Braun äußert, dass im vorherigen Fall die Feuchtigkeit von der Bodenplatte nach oben durchgedrungen ist. Die Firma Katz hat aufgrund der defekten Sperrschicht im Mauerwerk ein Injektionsverfahren mit Epoxidharz durchgeführt. Dadurch ist gewährleistet, dass das Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt ist.

MGR Wystrach erklärt, er könne sich nicht erinnern, dass der MGR eine stärkere Dämmung beschlossen hat.

Von MGR Seidler wird gefragt, ob man die Leitungen selber reinigen kann und wie oft man die Leitungen reinigen muss. Wie viel würde die Reinigung durch eine Firma kosten?

Herr Zinner antwortet, dass man eine Einweisung durch die Firma bekommen und Herrn Mederer zutrauen kann, die Leitungen selbst zu reinigen. Jedoch ist es schwierig zu sagen wie oft diese gereinigt werden müssen. Wenn eine Firma die Reinigung ausführt, kann man mit ca. 500 € rechnen.

MGR Seidler fragt, ob damit zu rechnen ist, dass die Leitungen einmal im Jahr gereinigt werden müssen.

Herr Zinner verneint dies.

MGR Theiler würde gerne wissen, ob man beim Einbau einer Lüftungsanlage von Anfang an einen finanziellen Vorteil gehabt hätte.

Von Herrn Zinner wird geantwortet, dass kein großer finanzieller Unterschied zwischen dem nachträglichen Einbau und einem Einbau während der Sanierungsphase besteht.

MGR Dr. Schulze fragt nach, ob dies die letzte Maßnahme gegen die Feuchtigkeit sein wird.

Herr Zinner erklärt, dass die Maßnahme bei anderen Objekten zielführend war. Jedoch kann man nicht sagen, ob dies die letzte Maßnahme sein wird, da es auch vom Nutzerverhalten abhängig ist.

MGR Seidler bringt vor, dass man mit einem Neubau mehr investiert, jedoch weniger Probleme gehabt hätte.

Von MGR Wystrach wird vorgebracht, dass man die Sanierung im MGR beschlossen hat und in der jetzigen Situation eine Lösung braucht. Gäbe es eine Möglichkeit, die Probleme, mit einer oder mehreren Maßnahmen, 100 % in den Griff zu bekommen?

Von Herrn Zinner wird geantwortet, dass man nur noch den Einbau eines Entfeuchters als letzte Maßnahme sieht. Falls auch der Einbau eines Entfeuchters die Probleme dann nicht lösen sollte, sieht das Ingenieurbüro Weber + Korpowski keine weiteren Möglichkeiten.

MGR Kremer fragt, ob im Hausmeisterhaus bereits ein Feststoffbrennofen installiert ist.

Herr Zinner antwortet, dass bisher kein Feststoffbrennofen installiert ist. Dies müsste vorher mit dem Kaminkehrer besprochen werden, welcher Ofen für die Hausmeisterwohnung im Zusammenhang mit der Lüftung geeignet ist.

Von MGR Dr. Schulze wird gefragt, ob es Grenzwerte für die Feuchtigkeit in Räumen gibt und wie hoch diese sind.

Von Herrn Zinner wird geantwortet, dass die ideale Luftfeuchtigkeit zwischen 45 % - 60 % liegt.

MGR Kremer fragt nach, wie hoch die Planungskosten sind und ob man dem Markt Schwanstetten mit den Kosten entgegenkommen könnte, da in der Vergangenheit vieles falsch gelaufen ist. Wäre es möglich, dass das Ingenieurbüro aus dem Projekt aussteigt und der Markt Schwanstetten für die Ausschreibung usw. der Lüftungsanlage selbst tätig wird.

Herr Zinner erklärt, dass sich die Planungskosten laut HOAI auf ca. 1/3 der Gesamtkosten belaufen. Er äußert außerdem, dass das Ingenieurbüro Weber + Korpowski mit den in der Vergangenheit aufgetretenen Problemen nicht für den Markt Schwanstetten tätig war. Er erläutert, dass bei einem Ausstieg des Ingenieurbüros die bisherigen Leistungen abgerechnet werden.

Der VS äußert, dass es gegenüber dem Büro nicht fair wäre, es auszuschließen, nachdem vom Ingenieurbüro Lösungen für die Mängelbeseitigung erarbeitet wurden. Des Weiteren äußert er, dass Herr Braun für die letzte Maßnahme kein Honorar verlangt hat.

Beschluss:

Der BauUA beschließt den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung mit der notwendigen Deckenabhängung. Vom Ingenieurbüro Weber + Korpowski soll eine Ausschreibung veranlasst werden.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Kremer

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Von MGR Müller wird berichtet, dass die Anwohner am Forsthaus erneut bei ihm nachgefragt haben, wann das Geschwindigkeitsmessgerät am Forsthaus aufgestellt wird.

Vom VS wird erklärt, dass das Messgerät repariert werden musste und es deshalb zu Verzögerungen gekommen ist. Im Moment steht das Geschwindigkeitsmessgerät in der Further Straße. Sobald die Messungen in der Further Straße abgeschlossen sind, wird das Gerät am Forsthaus aufgestellt.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in