



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.05.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort: Gemeindehalle Schwanstetten

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Pfann, Robert

### **Ausschussmitglieder**

Dorner, Michael  
Engelhardt, Petra  
Hochmeyer, Elke  
Hönig, Markus  
Kremer, Jürgen  
Oberfichtner, Harald  
Rupprecht, Markus  
Scharpff, Wolfgang  
Seidler, Richard

### **Schriftführer/in**

Knorr, Mario

### **Verwaltung**

Mitzam, Rudolf

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.04.2021
- 2 Bauantrag über Errichtung eines Ausstellungsgebäudes mit Büros und einer Betriebswohnung, sowie Lagerflächen und einem Außenlager, auf Fl.Nr. 440/7 Gmkg Schwand, In der Alting **2021/0845**
- 3 Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten 2021 **2021/0844**
- 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.04.2021</b>
---

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2      Bauantrag über Errichtung eines Ausstellungsgebäudes mit Büros und einer Betriebswohnung, sowie Lagerflächen und einem Außenlager, auf Fl.Nr. 440/7 Gmkg Schwand, In der Alting</b>
---

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem o.g. Grundstück die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes mit Büros und einer Betriebswohnung, sowie Lagerflächen und einem Außenlager. Die Betriebswohnung soll im Erdgeschoss entstehen.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird somit nach § 34 BauGB beurteilt. Der FNP weist in diesem Bereich ein Gewerbegebiet aus. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Der § 8 Abs. 3 BauNVO würde eine Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. In dem Gebäude soll sowohl eine Betriebswohnung als auch Büros, Lager- und Ausstellungsräume entstehen. Die Wohnnutzung ist in diesem Fall der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet.

Der Vorgabe der Gemeinde, dass Wohnungen im Gewerbegebiet immer in gewerblich genutzten Gebäuden sein müssen, wird daher in vollem Umfang entsprochen. Der Interessenkonflikt Wohnen im Gewerbegebiet ist kritisch zu sehen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist vorstellbar.

Der VS stellt Eingangs fest, dass MGR Kremer aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt teilnehmen kann.

Des Weiteren weist der VS darauf hin, dass im Gewerbegebiet bereits Betriebswohnungen in der Vergangenheit genehmigt wurden. Da es sich hierbei offenkundig um eine Erweiterung des Gewerbes handelt und die Betriebswohnung einen untergeordneten Teil der Gewerbefläche einnimmt, kann der Antrag Zustimmung finden.

MGR Scharpff geht davon aus, dass die Verwaltung saubere Recherche betrieben hat, daher wird er auch zustimmen. Bedenklich ist nur, dass das Vorhaben sehr nah bzw. unter der bestehenden 110 KV-Leitung errichtet wird.

Der VS erklärt, dass die Fachbehörden des Landratsamtes Roth dies prüfen werden.

MGR Rupprecht bringt vor, dass dem Bauherrn bei der Planung des Vorhabens sicherlich bewusst war, dass dieses unter einer Hochspannungsleitung liegt.

Der VS weist auf einen ähnlich gelagerten Fall hin, wonach ein Bauherr im Überschwemmungsgebiet sein Vorhaben realisiert hat. Dabei müssen die Bauherren jedoch selbst wissen bzw. entscheiden, worauf sie sich einlassen.

#### **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der erforderlichen Ausnahme für eine Wohnung im Gewerbegebiet.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

#### **Abstimmungsvermerke:**

MGR Kremer kann aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilnehmen (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO).

<b>TOP 3</b>	<b>Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten 2021</b>
--------------	---

Vom Bayerischen Gemeindetag (BayGT) wurde darauf hingewiesen, dass zum 01.03.2021 erneut eine Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Kraft getreten ist. Diese betrifft insbesondere das Erschließungsbeitragsrecht.

Das zuständige Referat beim BayGT erläutert die Sachlage wie folgt:

*„Art. 5a Abs. 2 KAG wird neu gefasst und verweist mit Ausnahme des § 128 Abs. 2 und des § 135 Abs. 6 BauGB auf die entsprechende Geltung der §§ 127 Abs. 2 und 128 bis 135 sowie § 242 Abs. 2 bis 8 BauGB jeweils in der am 8. September 2015 geltenden Fassung. Art. 5a Abs. 9 KAG entfällt daher und es wird eine redaktionelle Anpassung der Erschließungsbeitragssatzung notwendig.“*

*Die Ergänzung des Art. 5a Abs. 5 KAG dient der Klarstellung. Die bereits im Bereich der Beiträge z. B. für leitungsgebundene Anlagen gültigen Regelungen, die den Gemeinden die Möglichkeit geben, aus ihrem Vermögen bereitgestellte Sachen und Rechte sowie erbrachte Werk- und Dienstleistungen in die Beitragsberechnung einzubeziehen, wird durch den Verweis auf Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG auch auf Erschließungsbeiträge erstreckt.*

*Nach Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG dürfen ab dem 01.04.2021 keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Erschließungsanlage mindestens 25 Jahre vergangen sind. Zur Klarstellung wurde nunmehr ein Satz 3 angefügt für den Fall, dass sich der Beginn der technischen Herstellung nur auf eine Teilstrecke der Erschließungsanlage bezieht. Dann gilt Satz 2 — und damit das Beitragserhebungsverbot nach Ablauf von 25 Jahren — nur für diese Teilstrecke*

*Mit Urteil vom 16.11.2018 — 6 BV 18.445 — hat der BayVGH entschieden, dass nach Ablauf der mit Eintritt der Vorteilslage beginnenden Ausschlussfrist (Regelfall: 20 Jahre, Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb KAG; ausnahmsweise: 30 Jahre, Art. 19 Abs. 2 KAG), Vorausleistungsbescheide keinen Rechtsgrund für das Behalten einer Vorausleistung darstellen*

*können, wenn innerhalb der Frist keine endgültigen sachlichen Beitragspflichten entstanden sind.*

*Folglich konnte nach dieser Rechtsprechung in bestimmten Fällen nach Ablauf der Frist des Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb KAG (Eintritt der Vorteilslage) oder des Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG (Beginn der erstmaligen technischen Herstellung vor mindestens 25 Jahren) die Aufhebung der Vorausleistungsbescheide und die Rückerstattung der geleisteten Vorausleistungen verlangt werden. Durch die aktuelle Ergänzung des Art. 19 KAG um einen neuen Abs. 10 wird nunmehr geregelt, dass in den Fällen des Art. 5a Abs. 8 KAG festgesetzte und erhobene Vorausleistungen nicht zu erstatten sind, wenn die Erschließungsanlage mit Ablauf einer der Fristen nach Art. 5a Abs. 8 KAG benutzbar war und die Vorausleistungen bis spätestens 31. Dezember 2019 festgesetzt wurden. Auf Antrag hat die Gemeinde dann eine fiktive Abrechnung des endgültigen Beitrags auf Grund der bis zum Ablauf einer der Fristen entstandenen Kosten vorzunehmen und den Unterschiedsbetrag zu erstatten, wenn die fiktive Abrechnung ergibt, dass die Vorausleistung den fiktiven endgültigen Beitrag übersteigt. Der Antrag kann ab Ablauf einer der Fristen nach Art. 5a Abs. 8 KAG gestellt werden. Sofern die Frist nach Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG jedoch zum 1. März 2021 bereits abgelaufen ist, findet das KAG in der am 28.02.2021 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.“*

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 März 2021). Die Übernahme der Passagen aus der Muster-EBS sind in dem vorgelegten Satzungsentwurf in grüner Schrift enthalten. Der sich dadurch ergebende Wegfall von Passagen, Buchstaben und Zahlen ist in roter Schrift dargestellt.

MGR Seidler fragt, ob die Änderung der Satzung besondere Auswirkungen auf das ehemalige Wochenendhausgebiet hat.

Von der Verwaltung wird erläutert, dass der Wegfall der 0,2 GRZ-Regelung eventuell vorteilhaft ist. Jedoch ist durch die Möglichkeit der Bebauung nach § 34 BauGB eine gemischte Nutzung (auch Wohnen) zulässig, was erschließungsbeitragsrechtlich eher dann von der Anwendung der Vorgaben für Wochenendhausnutzung weggeht. Maßgeblich bleibt der Beschluss des MGR wie die Erschließungsanlage aussehen soll.

#### **Beschluss:**

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

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 4    Berichte der Verwaltung</b>
---

Keine

**TOP 5    Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:12 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer