



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.06.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:39 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra  
Hochmeyer, Elke  
Hönig, Markus  
Kremer, Jürgen  
Oberfichtner, Harald  
Rupprecht, Markus  
Scharpff, Wolfgang  
Schwarzmeier, Christina

Vertretung für Herrn Michael Dorner

### Schriftführer/in

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael  
Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.05.2021
- 2 Bauvoranfrage über die Errichtung einer Garage auf der Fl.Nr. 97/38, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 13 **2021/0851**
- 3 Vergabe von Bauleistungen; Deckenbau und Gehwegsanierung Further Straße **2021/0850**
- 4 10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" (Sperbersloher Str. 1-9) im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Aufstellungsbeschluss **2021/0846**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 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.

MGR Oberfichtner stellt einen Antrag zur Tagesordnung, dass der Tagesordnungspunkt 3 vertagt wird. Begründet wird der Antrag damit, dass die Vorlage erst kurz vor Sitzungsbeginn veröffentlicht wurde.

Der VS bittet darum, den Tagesordnungspunkt dennoch vorzustellen, jedoch keine Beschlussempfehlung abzugeben. Nachdem Herr Wolfrum Nachforderungen von einer Firma einholen musste, resultierte daraus eine zeitliche Verzögerung. Des Weiteren bittet er MGR Oberfichtner den Antrag zurückzunehmen, damit heute dieser Tagesordnungspunkt vorberaten und der Beschluss über die Auftragsvergabe in der nächsten Marktgemeinderatssitzung gefasst werden kann.

MGR Oberfichtner stimmt dieser Anregung zu. Gerade im Hinblick auf Vergaben bittet er jedoch, die relevanten Unterlagen frühzeitig den Mitgliedern des Marktgemeinderats zur Verfügung zu stellen, da dies in Vergangenheit des Öfteren schon angeregt wurde.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.05.2021</b>
---

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2      Bauvoranfrage über die Errichtung einer Garage auf der Fl.Nr. 97/38, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 13</b>
---

Die Antragssteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 97/38, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 13, die Errichtung einer Garage.

Die Garage soll ein begrüntes Flachdach erhalten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 für Leerstetten.

Im Innenbereich (§ 34 BauGB) wäre die Errichtung der Garage mit den geplanten Maßen verfahrensfrei. Da jedoch der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze ausweist und die Garage außerhalb dieser liegen soll, sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

*Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

Die Grundzüge der Planung sind durch das Vorhaben berührt, da der Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze und Garagen ausweist (Garagenhöfe). Die Abweichung ist jedoch städ-

tebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 4 ist bereits in der Vergangenheit ein identisches Vorhaben umgesetzt worden. Des Weiteren ist der Bebauungsplan zu jener Zeit in Kraft getreten, in der man nur einen Stellplatz pro Wohneinheit nachweisen musste. Von Seiten der Verwaltung können die beantragten Befreiungen und somit das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, auch weil es sich hierbei um ein an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzendes Grundstück handelt. Bezugsfälle sind daher nur bedingt zu erwarten.

MGR Scharpff fragt an, ob durch das Vorhaben auf der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stellplatz wegfällt.

Der VS bestätigt dies und macht darauf aufmerksam, dass sich im Gegensatz zu den Zeiten als der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, einiges geändert hat. Seinerzeit benötigten Familien lediglich einen Stellplatz für ihren PKW. In der heutigen Zeit ist es oft so, dass alle über 18-jährigen Familienmitglieder ein Fahrzeug besitzen.

Von Seiten des Ausschusses werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine weiteren Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 für Leerstetten hinsichtlich der Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen und der vorgesehenen Flächen für Garagen und Stellplätze. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Vergabe von Bauleistungen; Deckenbau und Gehwegsanierung Further Straße</b>
--------------	--

Nachdem die Ausschreibung für diese Maßnahmen mit einem anderen Umfang 2020 aufgehoben wurde, hat das Planungsbüro Wolfrum eine überarbeitete Ausschreibung erstellt. Wesentliche Änderungen sind der Wegfall der bereits durch die Fa. Kammerer erbrachten Leistungen für die Inbetriebnahme der KiTa beim Titel 1. Dazu genommen wurden im Titel 2 Sanierung Further Str. die Deckenbaumaßnahmen Fahrbahn.

Die beschränkte Ausschreibung für Titel 1 und 2 wurde vom Planungsbüro Wolfrum erstellt und am 26.05.2021 versandt. Es wurden 8 Firmen um die Abgabe eines Angebots gebeten, woraufhin 5 Firmen ein Angebot abgegeben haben.

Die Angebotseröffnung fand am 17.06.2021 – 11:00 Uhr statt. Die Angebote wurden vom Planungsbüro Wolfrum rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Das günstigste Angebot kommt von der Firma Gustav Mayer GmbH & Co.KG.

Zusammengefasst kann vom Planungsbüro Wolfrum ausgesagt werden, dass wir in der 2. Ausschreibung etwas günstiger geworden sind.

*TITEL 1 KITA Further Straße* (Kostenberechnung 170.959,57 EUR Brutto, bereits um Leistungen der Fa. Kammerer gekürzt) Die erste Ausschreibung ergab ein Angebot von ca. 236.000 EUR Brutto, die zweite Ausschreibung 199.747,07 EUR Brutto. Hier muss jedoch ausgesagt werden, dass der Gehweg und der Kanalanschluss entfallen ist, da die Ausführung bereits von

der Firma Kammerer Bau ausgeführt wurde (zur Eröffnung der KITA). Wir gehen jedoch trotz massiver Preiserhöhungen seit der Aufhebung von einer Kosteneinsparung aus. Ggf. können wir noch im Zuge der Ausführung etwas einsparen.

*TITEL 2 Neubau Gehweg und Deckenbaumaßnahme in der Further Straße* (Kostenberechnung 332.220,87 EUR Brutto inkl. Deckenbau) Die erste Ausschreibung ergab ein Angebot in Höhe von ca. 240.000,00 EUR Brutto (nur Gehwegneubau). Die zweite Ausschreibung betrug 215.766,79 EUR Brutto und somit eine Einsparung von ca. 24.000 EUR gegenüber der ersten Ausschreibung. Zusätzlich wurde nun die Deckenbaumaßnahme in dem Ausbaubereich mit aufgenommen. Diese wurde bei der Auswertung mit 102.176,28 EUR Brutto ermittelt. Der Deckenbau war bei der ersten Ausschreibung nicht enthalten. Somit liegt die Angebotssumme für TITEL 2 bei 317.943,07 EUR Brutto.

Zusammengefasst kann von einer gesamten Kosteneinsparung gegenüber der ersten Ausschreibung trotz Preiserhöhungen von 35.000 EUR Brutto ausgegangen werden.

Das Ausschreibungsergebnis liegt bei 517.690,14 EUR Brutto, damit 2,88 % über der Kostenberechnung und somit sehr gut im Rahmen der derzeitig zu erzielenden Angebotspreise.

Der Planungsumgriff ergibt sich aus den beiliegenden Lageplänen.

MGR Scharpff stellt fest, dass der Wasserzweckverband in der Further Straße bereits Aufgrabungen für deren Maßnahme vorgenommen hat. Teilweise wurden die Aufgrabungen nicht ordnungsgemäß wieder geschlossen. Ist es vorgesehen, dass der Wasserzweckverband an den von ihnen nicht wiederhergestellten Bereichen an den Kosten beteiligt wird? Des Weiteren bringt er vor, dass die damalige Aufhebung nicht nur durch die hohe Angebotssumme begründet wurde, sondern auch die Planung entscheidend war. So sollte die Planung Fahrradstellplätze vorsehen. Diese Anregung wurde bereits in der Marktgemeinderatssitzung im Mai 2020 vorgebracht. Auch die Politik hat sich zum Ziel gesetzt, zukünftige Vorhaben energieneutral umzusetzen. Insofern hätten jetzt in der zweiten Ausschreibung Ladesäulen für PKWs und E-Bikes berücksichtigt werden müssen.

Der VS bringt vor, dass geprüft wird, inwieweit die Kosten für die Wiederherstellung für den durch den Rohrleitungsbaubeanspruchten Bereich an den Wasserzweckverband weiterverrechnet werden. Des Weiteren bringt er vor, dass bisher keine Hinweise über einen möglichen Fahrradstellplatzmangel an die Verwaltung herangetragen wurden. Sollte dennoch der dringende Wunsch bestehen, so könnte man bestimmt auch nachträglich tätig werden. Die Ladesäulen für PKWs sowie E-Bikes könnten ebenfalls nachträglich angebracht werden. Laut Aussage der N-Ergie kann sich jedoch eine mögliche Förderung bis zu einem Jahr hinausziehen. Der VS hält die vorgebrachten Hinweise des MGR Scharpff fest und wird diese an das Planungsbüro Wolfrum weiterleiten. Abschließend berichtet er, dass das von den Anwohnern vermutete erhöhte Verkehrsaufkommen wegen der Kita nicht eingetreten ist.

Von MGR Scharpff wird daraufhin angeregt, dass eine Kostenminimierung erzielt werden kann, wenn die Ladesäulen neben der bestehenden Trafostation errichtet werden.

Der VS weist nochmals darauf hin, dass heute keine Beschlussempfehlung ausgesprochen wird. Die Mitglieder des Marktgemeinderats können an der nächsten Fraktionssitzung in Ruhe den Vergabevorschlag beraten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für Deckenbau und die Gehwegsanierung Further Straße an die Firma Meyer, Windsbach mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 517.690,14 EUR Brutto zu vergeben.

## kein Beschluss

<b>TOP 4</b>	<b>10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" (Sperbersloher Str. 1-9) im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Aufstellungsbeschluss</b>
--------------	--

Bereits im Jahr 2013 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Hintergrund dieser Änderung war, dass seinerzeit bei der Verwaltung eine Nutzungsänderung von Büroraum zu Wohnen im Dachgeschoss des Gebäudes Sperbersloher Str. 1 - 9, Fl.Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten eingegangen ist.

Der Planbereich der 4. Änderung ist als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) ausgewiesen. In seinen textlichen Festsetzungen unter § 2 regelt dieser, dass „Ausnahmsweise Betriebswohnungen zugelassen werden können“. Aufgrund dessen wurde damals die Nutzungsänderung mit einer Befreiung zu dieser Regelung beantragt. Der Antrag fand keine Zustimmung, da keine Prüfung zur Konfliktsituation Wohnen und Gewerbe vorlag. Eine Verträglichkeitsprüfung (Immissionschutzgutachten) durch ein Ingenieurbüro wurde anschließend durchgeführt und ergab ein verträgliches Ergebnis. Mangels erforderlicher Zuarbeiten durch die Antragsteller, wurde das Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt.

Nachdem die Wohnung im Dachgeschoss derzeit zur Veräußerung steht, ist der Makler auf die Verwaltung zugekommen, mit der Bitte das Verfahren wieder aufzunehmen, um die bisherige Illegalität des Wohnens zu beseitigen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.12.2013 gefasst.

Eine Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da diese die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Behörden kann auf das Landratsamt Roth als einzige in ihren Belangen betroffene Behörde beschränkt werden. Dem Landratsamt ist die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu ermöglichen. Die Frist zur Stellungnahme darf zwei Wochen nicht unterschreiten.

Von Seiten des Ausschusses werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über diesen abstimmen lässt.

### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung 10.06.2021 einschließlich der Begründung und beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung nach Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, dem Landratsamt als einzige in ihren Belangen berührte Behörde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.**

## TOP 5 Berichte der Verwaltung

### **Mühlen- und Industriegeschichts-Tourenweg**

Das über LEADER geförderte gemeinsame Projekt der Kommunen Rednitzhembach, Schwanstetten und Wendelstein ist mit Unterstützung der örtlichen Heimat- und Museumsvereine fertiggestellt worden. In den Tourenweg sind z. B. in Schwanstetten die Ober- und Untermühle und in Furth die Köhlerei aufgenommen und mit entsprechenden Informationsschildern sowie Sitzbänken versehen worden. Am Donnerstag, 24.06.2021 wird in Furth durch den Verein ErLebenswelt Roth und die Bürgermeister der genannten Kommunen der Weg offiziell seiner Bestimmung übergeben. Der Anteil für Schwanstetten beträgt nach Abzug der Förderung ca. 5.000 EUR.

### **Mietenspiegel**

Auf Initiative der Stadt Roth beteiligt sich der Markt Schwanstetten an der Erstellung eines qualifizierten Mietenspiegels. Dieser bringt Transparenz und Rechtssicherheit und trägt zur Streitvermeidung zwischen den Mietparteien bei. Auf nachvollziehbare Weise kann die Ortsüblichkeit einer angesetzten Miete mit vergleichbaren Wohnungen im Ort verglichen werden. Die Kostenbeteiligung wird voraussichtlich 1.400,00 € betragen.

### **Antrag Fraktionen CSU und FW zu Stellplatzsatzung**

Die beantragte Änderung der Stellplatzsatzung ist noch in Prüfung und Vorbereitung durch die Bauverwaltung. Die Auswirkung auf größere Bauprojekte wie z. B. die geplante Wohnanlage Alte Straße ist näher zu beleuchten.

## TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff fragt an, ob es in den Planungen zum ehemaligen Wochenendhausgebiet sowie Oberlohe Feld Fortschritte bzw. Neuigkeiten gibt.

Der VS erläutert zum ehemaligen Wochenendhausgebiet, dass man bereits 2013 eine Aussage des Wasserwirtschaftsamts bezüglich der Entwässerung eingeholt hat. Diese wollte sich die Verwaltung erneut bestätigen lassen. Allerdings gibt es hier zu berichten, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamts bisher keine klaren Aussagen dazu getroffen wurden. Daher wird von Seiten der Bauverwaltung erneut beim Wasserwirtschaftsamt um eine aussagekräftige Stellungnahme gebeten. Zum Bauleitplanverfahren Oberlohe gibt es zu berichten, dass diese Woche eine Besprechung mit dem Planungsbüro anberaumt ist. Aufgrund der sinkenden Zahlen der Corona-Infizierten wird voraussichtlich am 20. Juli 2021 ein Workshop mit den betroffenen Anwohnern stattfinden. Des Weiteren wird aus den Fraktionen nur jeweils ein Mitglied dem Workshop beiwohnen. Aus dem Kreis der direkten Anwohner wurde zum Ausdruck gebracht, dass sich der Workshop grundsätzlich nur auf ihre Belange konzentriert und daher die Fraktionsmitglieder nur als Zuhörer anwesend sein sollen. In diesem Zusammenhang berichtet der VS, dass man mit dem Planungsbüro auch die weitere Vorgehensweise der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans besprechen wird.

MGR Scharpff möchte gerne wissen, ob nach diesem Workshop auch ein separater Workshop für die Mitglieder des Marktgemeinderates stattfinden soll.

Vom VS wird geantwortet, dass üblicher Weise die Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss stattfindet. Sollte dies allerdings mehrheitlich gewünscht werden, könnte ein solcher stattfinden.

MGR Hönig fragt, ob die Kirchweih dieses Jahr stattfindet.

Der VS möchte die Sachlage erst mit den Betroffenen besprechen. Vorweggenommen werden kann, dass eine Kirchweih, wie sie im Jahr 2019 stattgefunden hat, 2021 nicht stattfinden wird. Die 13. Infektionsschutzmaßnahmenverordnung sieht für öffentliche Veranstaltungen besondere Maßnahmen vor. Zum Beispiel bedarf das traditionelle Baumaufstellen einer Ausnahmege-  
nehmigung des Landratsamtes Roth, welche an strenge Auflagen geknüpft sein wird. Heute wurde mit den Vereinen, welche in Vergangenheit die Verpflegung der Besucher übernommen haben, über die am 23.07.2021 geplante Sommernacht gesprochen. Nach den jetzigen Vor-  
schriften kann eine Sommernacht mit begrenzter Anzahl von 500 Personen in einem abge-  
grenzten Bereich stattfinden. Allerdings entsprechen die Vorgaben nicht dem Sinn einer sol-  
chen Veranstaltung und es wäre ein erhöhter Aufwand zu betreiben. Mit großem Bedauern hat  
man sich darauf verständigt, die Sommernacht abzusagen. Abschließend erläutert der VS, dass  
hoffentlich im nächsten Jahr die Veranstaltungen wieder unkomplizierter stattfinden können.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:39 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführer/in