



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 22.11.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:34 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Rupprecht, Markus

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.10.2021
- 2 10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2021/0879**
- 3 Errichtung einer PV-Anlage auf dem Rathausdach **2021/0880**
- 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 18.10.2021</b>
---

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2      10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---

Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“, 4. Änderung aus dem Jahr 1995 setzt das vorliegende Plangebiet als Sondergebiet fest, in dem Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. In der Zwischenzeit haben sich die Nutzungen im Plangebiet teilweise geändert.

Bereits im Jahr 2013 sollten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine reguläre Wohnnutzung einer Dachgeschosseinheit geschaffen werden, das Verfahren wurde jedoch bislang nicht zu Ende geführt. Der Bebauungsplan soll nun an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, um baurechtliche Konflikte zu vermeiden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in der im Teilungsplan Nr. 12 bezeichneten Dachgeschosseinheit abweichend von der bisherigen Satzung „Wohnen“ allgemein zuzulassen. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten und befindet sich nördlich angrenzend an die Sperbersloher Straße und westlich angrenzend an die Straße Am Bierweg am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Schwand.

In öffentlicher Sitzung am 17.12.2013 wurde durch den Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung sollte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.06.2021 die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurden Einwände durch das Landratsamt Roth hinsichtlich der Verfahrensart erhoben. Das vereinfachte Verfahren kann nicht angewendet werden, da durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung betroffen sind. Ein Wechsel der Verfahrensart ist erforderlich; die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben. Die Änderung kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren ist die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten; es ist ihr Gelegenheit zur Äußerung zu geben oder wahlweise die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Vorliegend wird die zuletzt durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 14.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 hierfür herangezogen. Mit der zum Entwurf des Bau-

leitplans i.d.F. durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung, kann eine frühzeitige Beteiligung als bereits auf anderer Basis erfolgt erachtet werden.

Zwischenzeitlich liegt dem Marktgemeinderat der vom Planungsbüro TB Markert erstellte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.2021 vor. Für die Entwurfsfassung soll nun die Billigung und Auslegung beschlossen werden.

MGR Hönig gibt an, dass der Tagesordnungspunkt in der Fraktion nochmals diskutiert wurde und gibt zu bedenken, dass die Wohnungen zu gewerblichen Preisen erworben und zu aktuellen Wohnungspreisen veräußert werden sollen. Er möchte wissen, wie viele Wohneinheiten von der Änderung betroffen sind.

Der VS erläutert, dass sich die Änderung lediglich auf die im Teilungsplan Nr. 12 bezeichnete Dachgeschosseinheit bezieht.

MGR Hönig antwortet, dass es in Ordnung ist, wenn es sich nur um eine Einheit und nicht um das komplette Gebäude handelt.

MGR Oberfichtner fragt an, ob das bis nun illegale Wohnen durch die Änderung legal wird, nur um die Einheit entsprechend zu den marktüblich hohen Preisen veräußern zu können.

Der VS erwidert, dass nach seinem Kenntnisstand, die jetzigen Eigentümer das Teileigentum für allgemeine Wohnzwecke zu vermutlich einem entsprechenden Preis erworben haben. Zur näheren Erläuterung lässt er über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, sodass sich der anwesende Eigentümer zu den vorgebrachten Punkten äußern kann.

### **Beschlossen Ja 9 Nein 0**

Die Sitzung ist von 19:07 Uhr bis 19:09 Uhr unterbrochen, da der anwesende Antragsteller angehört wird.

Der VS gibt an, dass hiermit alle Bedenken aus dem Weg geräumt sein sollten und regt an, die vier Beschlussteile in einem Beschluss abzustimmen, weil diese einander bedingen.

MGR Kremer führt an, dass im Beschlussvorschlag nicht erwähnt ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ nur eine Einheit betroffen ist.

Der VS antwortet, dass sich die 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ im Geltungsbereich der 4. Änderung explizit auf die im Teilungsplan Nr. 12 bezeichnete Dachgeschosseinheit bezieht.

Die Verwaltung bringt vor, dass sich dies aus dem Sachverhaltsvortrag, dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan ergibt.

MGR Engelhardt fügt an, dass sich die Begründung des Sachverhalts auf die im Teilungsplan Nr. 12 bezeichnete Dachgeschosseinheit bezieht.

Der VS gibt an, dass die bezeichnete Einheit Nr. 12 zwar im Planblatt und in der Begründung aufgeführt ist, der Einwand jedoch berechtigt ist. Es wird beim Planungsbüro TB Markert nachgefragt, ob die bezeichnete Einheit zur Klarstellung explizit im Beschluss erwähnt sein sollte. Die entsprechende Änderung könnte dann in der Sitzung des Marktgemeinderats am 30.11.2021 beschlossen werden.

## **Beschluss:**

1. **Der Marktgemeinderat beschließt den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans vom 17.12.2013 hinsichtlich der Verfahrensart und des Geltungsbereichs zu ändern.  
Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten und befindet sich nördlich angrenzend an die Sperbersloher Straße und westlich angrenzend an die Straße Am Bierweg am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Schwand.  
Die Bebauungsplanänderung ist nunmehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB soll abgesehen werden. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**
2. **Der Marktgemeinderat stimmt dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ in der Fassung vom 30.11.2021 einschließlich der Begründung zu.**
3. **Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierzu sind die Planunterlagen mit Begründung in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen und im Internet auf der Homepage des Marktes Schwanstetten zu veröffentlichen.**
4. **Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden- und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

### **TOP 3 Errichtung einer PV-Anlage auf dem Rathausdach**

Mit der geplanten Dach- und Dachrinnensanierung war vorgesehen, auch eine PV-Anlage mit Batteriespeicher zu installieren, um sich beim notwendigen Gerüstbau Kosten zu sparen. Im Haushalt wurden für die PV-Anlage 40.000 EUR eingestellt. Durch das IB Weber & Korpowski wurde nach einem Ortstermin mit Fachfirmen eine aktuelle Kostenberechnung vorgenommen, welche nun eine Investition von ca. 98.000 EUR annimmt. Von einer Ausschreibung der PV-Anlage wurde wegen der deutlichen Überschreitung des Haushaltsansatzes abgesehen, auch deshalb, weil viele PV Firmen stark ausgelastet sind und eine Montage noch in diesem Jahr witterungsbedingt äußerst schwierig geworden wäre.

Im Hinblick auf den erhöhten Kostenrahmen erfolgte nun eine Überprüfung der Amortisationsdauer (siehe Anlage) und ggf. Neuveranschlagung im Haushaltsjahr 2022.

Die Sanierungsarbeiten am Dach wurden insofern ebenfalls zurückgestellt.

Von unserem Planungsbüro wurde jedoch eine zeitnahe Ausschreibung noch in diesem Jahr mit einer offenen Ausführungszeit im Jahr 2022 vorgeschlagen.

MGR Engelhardt gibt an, dass er es grundsätzlich sehr begrüßt, dass das Thema PV-Anlage auf dem Rathausdach vorangeht, möchte aber wissen, wie hoch die Planungsleistungen des Ingenieurbüros Weber & Korpowski sind.

Der VS antwortet, er geht davon aus, dass die Planungsleistungen vermutlich mit ca. 12.000 EUR zu Buche schlagen. Diese ergeben sich aus dem Differenzbetrag zwischen der geplanten Einstellung im Haushaltsplan 2022 und den im Sachverhalt genannten Investitionskosten von ca. 98.000 EUR.

MGR Engelhardt ist der Meinung, dass ein Solarteur beauftragt werden sollte, um sich die Ingenieurleistungen zu sparen. Des Weiteren bringt er vor, zusätzlich in der Garage eine Wallbox anzubringen und diese mit der PV-Anlage zu verbinden, um überschüssigen Strom für die Autos zu verwenden. Außerdem möchte er wissen, weshalb im Plan für die PV-Anlage ein Zusatzdach aufgeführt ist.

MGR Dorner antwortet, dass es sich um das Dach zwischen den zwei Kuppeln handelt.

Der VS bringt vor, dass MGR Dorner bereits mit Herrn Zinner bezüglich der augenscheinlich erhöhten Kosten gesprochen hat und bittet MGR Dorner über das Gespräch zu berichten. Des Weiteren hat der Markt Schwanstetten bislang gute Erfahrungen mit Herrn Zinner bzw. mit dem IB Weber & Korpowski gemacht.

MGR Dorner berichtet über das Gespräch mit Herrn Zinner. Nachdem er auch beruflich mit PV-Anlagen zu tun hat, sind ihm die Kosten im ersten Moment enorm hoch vorgekommen. Diese ergeben sich unter anderem durch die Erneuerung des Blitzschutzes. Nachdem viele einzelne Komponenten bei der Ausführung ineinandergreifen, ist es sinnvoll sich einem Planungsbüro zu bedienen. Schließlich muss in diesem Zuge auch der Elektroanschluss bzw. Verteilung erneuert werden, welcher jedoch aufgrund des Alters nur bedingt etwas mit der Maßnahme zu tun hat. Des Weiteren wurden von Seiten des Planungsbüros ein Puffer von 10 % aufgrund der stetig steigenden Kosten einkalkuliert. Abschließend berichtet er, dass er anfangs auch skeptisch war, jedoch durch die plausible Aufklärung durch das Planungsbüro überzeugt wurde.

MGR Engelhardt berichtet, dass vor 5 Jahren auf seinem Privathaus eine PV-Anlage durch einen Solarteur installiert wurde. Mit dem Rückgriff auf einen Solarteur könnte man enorme Kosten sparen und somit auf ein Planungsbüro verzichten.

Der VS schlägt vor, dass Herr Zinner in der Sitzung des Marktgemeinderats am 30.11.2021 den Planungsaufwand und die Kosten erläutern soll, um bestehende Zweifel auszuräumen.

MGR Dorner gibt an, dass private Vorhaben nicht mit dieser Maßnahme zu vergleichen sind. Des Weiteren hält er es für sinnvoll, dass ein Planungsbüro hierfür beauftragt wird. Ob ein Speicher jedoch gerade bei diesem Vorhaben notwendig ist, wagt er zu bezweifeln.

Von MGR Engelhardt wird angefragt, ob sich das Planungsbüro eventuell auch bei dieser Maßnahme mit der Schwarmtechnologie befassen kann.

Hier weist der VS darauf hin, dass das Planungsbüro für derartige Fragen in der kommenden Marktgemeinderatssitzung zur Verfügung steht.

MGR Engelhardt ist der Auffassung, dass der Bau- und Umweltausschuss dennoch eine Beschlussempfehlung aussprechen kann.

Hierzu gibt der VS an, dass die Mehrheit grundsätzlich die Erläuterungen von Herrn Zinner abwarten möchte und daher keine Beschlussempfehlung ausgesprochen werden sollte.

MGR Hönig ist verwundert, weshalb die Kosten so hoch sind, da die damalige Kostenschätzung bei ca. 40.000,00 EUR lag.

Der VS antwortet, dass die Kosten rein für die PV-Anlage angesetzt wurden. Diese kamen durch ein Angebot einer PV-Anlagen vertreibenden Firma aus Pleinfeld zustande und sollten lediglich als ersten Anhaltspunkt für die Haushaltsplanung dienen. Das Angebot beinhaltet zum Beispiel auch keinen Speicher.

MGR Engelhardt möchte wissen, weshalb für Wartung und Regie 5.000,00 EUR angesetzt wurden und warum dies bei einer PV-Anlage überhaupt benötigt wird.

Der VS antwortet, dass dies höchstwahrscheinlich aus Gewährleistungsgründen notwendig ist und beispielsweise für die Hackschnitzelanlage ebenso ein Wartungsvertrag abgeschlossen wurde.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, auf dem Rathausdach eine Photovoltaikanlage gemäß Entwurfsplanung und Wirtschaftlichkeits-Prognose des Ingenieurbüros Weber & Korpowski zu errichten. Die Verwaltung wird mit der zeitnahen Ausschreibung beauftragt. Für die Maßnahme sollen im Haushaltsplan 2022 insgesamt 110.000,- EUR eingestellt werden.**

**kein Beschluss**

#### **TOP 4      Berichte der Verwaltung**

Der VS berichtet, dass die am 23.11.2021 geplante Jungbürgerversammlung wegen des erhöhten Infektionsgeschehens abgesagt werden musste und bei Entspannung der Situation neu terminiert wird. Des Weiteren berichtet er, dass vom Team Oberlohe eine E-Mail aufgrund der Verkehrserschließung im Bereich Bolz- und Volleyballplatz eingegangen ist und sie ihre Überlegungen dazu vorstellen möchten. Die Fraktionen mögen mitteilen, ob sie eine gemeinsame oder eine Einzelvorstellung in den jeweiligen Fraktionen wünschen.

#### **TOP 5      Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführerin