



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.03.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:31 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Vertretung für Frau Petra Engelhardt

Hönig, Markus

Oberfichtner, Harald

Rupprecht, Markus

Scharpff, Wolfgang

Schwarzmeier, Christina

Vertretung für Frau Elke Hochmeyer

Seidler, Richard

Weidner, Peter

Vertretung für Herrn Jürgen Kremer

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Kremer, Jürgen

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.02.2022
- 2 Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des Anwesens Carl-Dürr-Str. 20, Fl.Nr. 60/24, Gemarkung Leerstetten **2021/0839**
- 3 Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wegen Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) **2022/0897**
- 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 14.02.2022</b>
---

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2      Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des Anwesens Carl-Dürr-Str. 20, Fl.Nr. 60/24, Gemarkung Leerstetten</b>
--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss des bestehenden Anwesens „Carl-Dürr-Str. 20“, Fl.Nr. 60/24, Gemarkung Leerstetten.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit derzeit 4 Wohneinheiten. Nun soll das Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Die geplanten Wohnungen weisen Wohnflächen von 22,63 m<sup>2</sup> und 49,36 m<sup>2</sup> auf. Durch Schaffung neuen Wohnraums sind für die entstehenden Wohnungen weitere Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Nach der geltenden Satzung des Marktes Schwanstetten wären dies drei weitere Stellplätze. Die Errichtung weiterer Stellplätze sind auf dem Grundstück nur mit Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung möglich. Daher beantragt der Bauherr Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten. Die dargestellten Stellplätze 2 - 5 sollen ohne Zufahrt hergestellt werden. Aufgrund der Anordnung ergibt sich daraus auch, dass die eigentliche zulässige Gesamtbreite der Zufahrt von 6 m deutlich überschritten wird.

### Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Daher ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Die Errichtung von zwei Wohneinheiten fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Des Weiteren ist die Erschließung gesichert. Folglich ist das Vorhaben auch zulässig. Jedoch besteht die Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an das Vorhaben gestellt werden. Eine öffentlich-rechtliche Vorschrift ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Nrn. 1.1 und 1.2 der Anlage zur Satzung (Stellplatzrichtlinie) ist die Satzung bei Erweiterung bestehender Anlagen auf den dadurch neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Durch die Erweiterung von zwei Wohneinheiten (Wohnfläche Whg 5: 22,63 m<sup>2</sup>, Whg 6: 49,36 m<sup>2</sup>) ergibt sich ein neuer Stellplatzbedarf von zusätzlich 3 Stellplätzen. Als das Wohnhaus ca. 1966 mit 4 Einheiten errichtet wurde, gab es keine Garagen- und Stellplatzsatzung. Die Bayerische Bauordnung aus dem Jahre 1962, welche seinerzeit Anwendung fand, hatte zu den Stellplätzen folgende Regelung getroffen. Nach Art. 62 Abs. 2 BayBO 1962 sind Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, wenn bauliche Anlagen errichtet werden. Nachdem der damalige Antrag 4 Wohneinheiten beinhaltet hat, sind 4 Stellplätze zu errichten gewesen. In diesem wurde jedoch nur eine Garage als Stellplatz nachgewiesen. In der erteilten Baugenehmigung wurde seinerzeit nicht auf die Mindestanzahl der nachzuweisenden Stellplätze eingegangen. Dies entbindet jedoch nicht vor den damals geltenden Festsetzungen. Tatsächlich ist im Bestand nur eine Garage. Nach rechnerischem Stellplatznachweis sind nun insge-

samt 7 Stellplätze (4 Stellplätze im Bestand + 3 weitere Stellplätze durch den Dachgeschossausbau) erforderlich.

Ausnahmen und Befreiungen dieser Satzung können erteilt werden, wenn die Regelungen im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würden oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 2 und 3 GaStS muss die Länge der Zufahrten mindestens 3 Meter betragen. Bei Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen können Stellplätze ohne Zufahrt erstellt oder die Länge der Zufahrt verkürzt werden. Laut den Antragsunterlagen sollen die Stellplätze 2 - 5 ohne Zufahrt erstellt werden. Dies ist dadurch geschuldet, da sonst die Mindestmaße von Einstellplätzen von mindestens 5 m nicht eingehalten werden kann.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine Befreiung von den Festsetzungen und damit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Bei der Carl-Dürr-Straße handelt es sich um eine Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Auch nach Erstellung der Stellplätze ohne Zufahrt ist die Leichtigkeit des Verkehrs und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS beträgt die Gesamtbreite der Zufahrten maximal 6 Meter. Um dem Stellplatznachweis zu erbringen, ist eine Gesamtbreite von ca. 17 Meter notwendig. Von Seiten der Verwaltung kann auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden. Durch die auf dem Privatgrundstück entstehenden Stellplätze, fallen auf der öffentlichen Fläche Stellplätze weg. Jedoch wird nachweislich die Stellplatzsituation des Umfeldes verbessert, da mehr Stellplätze auf dem Grundstück entstehen, als auf der öffentlichen Fläche wegfallen. Die hierfür erforderliche Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegabsenkung) geht zulasten des Verursachers (Antragsteller).

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für dieses Vorhaben eine Befreiung von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten hinsichtlich der Erstellung von Stellplätzen ohne Zufahrt und der Gesamtbreite der Zufahrt.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wegen Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP)</b>
--------------	--

Mit Schreiben vom 05.03.2022 hat die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN einen Antrag wegen Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) eingereicht. Einzelheiten und die Begründung zu diesem Antrag können der Anlage entnommen werden.

Stellungnahmen zum LEP können von jedermann bis zum 01.04.2022 an das Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie abgegeben werden. Sie sind jedoch ausschließlich zu den vorliegenden Änderungen (siehe hierzu Entwurf Änderungsverordnung mit Änderungsbegründung) möglich.

Durch den Bayerischen Gemeindetag wurde stellvertretend für seine Mitgliedsgemeinden bereits eine allgemeine Stellungnahme zum LEP verfasst. Auch diese kann der Anlage entnom-

men werden. Hierbei wurde jedoch der im Antrag der GRÜNEN eingebrachte Punkt „Erdkabel“ nicht thematisiert.

Sollte durch den Marktgemeinderat die beantragte Stellungnahme beschlossen werden, schlägt die Verwaltung vor, hierzu ergänzend sich auch der Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags anzuschließen.

MGR Engelhardt erläutert, dass im Vorfeld von der BI-Allianz P53 beim bayerischen Landtag eine Petition bezüglich der Abstandsregelung bei Erdverkabelung von Höchstspannungsleitungen eingereicht wurde. Die Petition wurde abgelehnt mit dem Hinweis, dass die Erdverkabelung bei der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vorgebracht werden kann. Auf Anfrage beim Bürgermeister haben sie die umfänglichen Unterlagen erhalten und nach Durchsicht dieser hat MGR Engelhardt festgestellt, dass zum Thema Erdverkabelung keine Abstandsregelungen getroffen wurden. Eine Erdverkabelung kann somit im Prinzip direkt am Haus vorbei oder im Extremfall unter dem Haus verbaut werden. Er ist der Meinung, dass dieser Punkt bei der Teilfortschreibung zu ergänzen ist, damit auch bei einer Erdverkabelung ein Mindestabstand gilt. Wenn schon im Rahmen der Gesundheitsvorsorge bei Freileitungen 400 Meter Abstand empfohlen wird, dann ist auch bei einer Erdverkabelung ein Abstand zu beachten. In einem Diagramm einer Ecolog Studie wurde dargestellt, dass bei einem Magnetfeld Strahlungen sichtbar und auch gemessen wurden. Bei einer Erdverkabelung ergibt sich bei 100 Meter Abstand 0,1 Mikrottesla. Daher geht man davon aus, dass eine Abstandsregelung der Gesundheitsvorsorge dienen würde. Der BUND Naturschutz ist in einem Hintergrundschreiben ebenfalls auf die Erdverkabelung und Abstandsregelungen eingegangen und verlangt 150 Meter Abstand. MGR Engelhardt hält es daher für wichtig, im Namen des Marktes Schwanstetten eine Stellungnahme zusätzlich mit der Ergänzung abzugeben, weil dies gegenüber den Kommunen solidarisch wäre, falls eine solche Leitung bei diesen verbaut werden sollte.

Der VS antwortet, dass im Grunde nur zu den Änderungen im LEP eine Stellungnahme möglich ist. Auf Anfrage im Wirtschaftsministerium hat die Verwaltung die Auskunft erhalten, dass darüber hinausgehende Stellungnahmen ebenfalls mit offenem Ergebnis geprüft werden. Der Markt Schwanstetten mit ca. 7.500 Einwohnern ist eine von 2.031 bayerischen Gemeinden. Inwieweit eine solche Stellungnahme Gewicht hätte, wird wohl auch davon abhängen, was von anderen Kommunen und Privatleuten eingereicht wird. Grundsätzlich dient es dem Gesundheitsschutz, wenn Abstände eingehalten werden.

MGR Seidler sieht die Problematik mit der Hochspannungsleitung P53, die bei Katzwang in der Erde verlegt werden soll. Die geplante Alternativtrasse, nämlich die Südumfahrung im Landkreis Roth, würde Schwanstetten voll treffen. Wenn man alle Parameter so justiert, dass nichts mehr möglich ist oder nur noch enge Fenster möglich wären, stirbt das Projekt. Daher muss man sich entscheiden, ob Hochspannungsleitung oder Erdverkabelung. Des Weiteren möchte man einerseits von fossilen Brennstoffen weg, aber im Gegenzug werden Stromleitungen für den Transport von Wind- und Sonnenenergie vor der eigenen Haustüre abgelehnt. MGR Seidler findet den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nachvollziehbar, jedoch kann man weder bestätigen, ob es gesundheitsschädigend ist oder nicht. Im Übrigen hofft er natürlich, dass eine Erdverkabelung nicht 1 Meter vor seinem Haus verlegt wird, jedoch kann man es nicht ausschließen. Das Gleiche gilt bei Hochspannungsleitungen, welche man ebenso nie ganz ausschließen kann. Alle Argumente hierzu liegen bereits auf dem Tisch, da kein gutes Gefühl besteht und das Ortsbild verunstaltet wird, aber letztendlich kommt man irgendwann daran nicht mehr vorbei. Abschließend hält er fest, dass bei einer Zustimmung zu dem vorliegenden Antrag die Route über Katzwang nicht mehr möglich wäre. Daher vertraut er darauf, dass die Abgeordneten im bayerischen Landtag bzw. Bundestag den Trassenausbau nach Abwägung aller Fakten beschlossen haben.

MGR Scharpff ist der Meinung, dass dies das klassische Sankt-Florian-Prinzip darstellt und gerade bei der Gesundheitsvorsorge sollte man an alle denken und nicht an sich selbst.

MGR Seidler gibt MGR Scharpff im Hinblick auf die Gesundheitsvorsorge recht, aber man kennt noch nicht die genauen Auswirkungen, ob dies gesundheitsschädigend ist oder nicht. Des Weiteren ist er der Meinung, dass das Sankt-Florian-Prinzip wohl eher dann zutrifft, wenn durch eine Abstandsregelung für Erdverkabelung dessen Verlegung bei Katzwang nicht mehr möglich wäre und stattdessen die Südumfahrung mit Betroffenheit für vorher nicht belastete Kommunen zum Tragen käme.

Der VS stellt sich die Frage, ob ein solcher Antrag oder Stellungnahme überhaupt eine Chance hat. Die theoretische Möglichkeit ist aber durchaus gegeben. Der Grundsatz, dass sich in erster Linie an der Bestandsleitung und der dort gegebenen Vorbelastung zu orientieren ist, hat dazu geführt, dass eben dieser Trassenverlauf ins Raumordnungsverfahren gegangen ist. Jeder muss für sich selbst entscheiden, wie er zu dem Antrag steht. Abschließend hält er fest, dass man den Argumenten von beiden Seiten etwas abgewinnen kann.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, gemäß dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN folgende Stellungnahme im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) abzugeben:**

#### ***Ergänzungsnotwendigkeit unter Hinzunahme eines Punktes 6.1.3 Erdkabel***

***Zum Thema Erdkabel gibt es nur den obig dargestellten Hinweis. Erforderlich wäre jedoch eine separate Darstellung zum Thema Wohnumfeldqualität und der Gesundheitsvorsorge.***

***In dem zusätzlich aufzunehmenden Kapitelunterpunkt soll einer bestehenden Regelungslücke zur Erdverkabelung entgegengewirkt werden. Mindestabstand bei einer Erdverkabelung von mindestens 100 Meter Abstand entsprechend bestehenden Regelungen gleichlautend bei Höchstspannungsfreileitungen. Eine Unterspannung von Wohngebäuden und weiteren Gebäuden gem. Darstellung unter 6.1.2 a – c sollen ausgeschlossen werden.***

***Grundsätzlich sollten die Mindestabstände nicht nur begründet durch die Wohnumfeldqualität festgehalten werden, sondern der Bezug der Gesundheitsvorsorge und dem Gesundheitsschutz sollte ebenfalls höchste Beachtung und Wertschätzung erfahren. Zumindest so lange, bis durch die Staatsregierung eine ausgehende Gesundheitsgefährdung durch Höchstspannungsfreileitungen und einer Erdverkabelung ausgeschlossen werden kann. Hierzu müsste die Staatsregierung notwendige Studien zum Gesundheitsschutz beauftragen.***

***Zur Begründung obigem, wurde als Quelle die Ecolog Studie von 2006 mit herangezogen.***

**Abgelehnt Ja 3 Nein 7**

Gegenstimmen: VS Pfann, MGR Dorner, MGR Hönig, MGR Rupprecht, MGRin Schwarzmeier, MGR Seidler, MGR Weidner

### Alternative Beschlusserganzung:

**Der Marktgemeinderat beschließt, im Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sich der Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags vom 22.02.2022 anzuschließen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 1**

Gegenstimme: MGR Scharpff

## **TOP 4     Berichte der Verwaltung**

### **Anfrage MGR Wolfgang Scharpff, BauUA am 14.02.2022, wegen Sonnenschutz für Sandkästen am Spielplatz Erlengasse**

Die Preise beginnen ab 16.300 EUR. Ein Sonnensegel ist nicht ausgelegt für Schnee-, Eis- und Windlasten von > 25 m/s (10 Beaufort = 89 – 102 km/h = schwerer Sturm). Der Bauhof kann zum einen das laufende Überwachen und rechtzeitige Einholen des Sonnenschutzes nicht gewährleisten und andererseits würde dies einen zusätzlichen Arbeitsaufwand bedeuten. Zudem müsste im Zuge der Gleichbehandlung die Gemeinde an mindestens drei weiteren Spielplätzen eine Beschattung für die Sandkästen vornehmen.

Auch eine stabile Beschattung, z. B. in Form eines Pavillons, ist keine Lösung, weil darauf hochklettern werden kann und insofern eine Absturzgefahr für die Kinder besteht.

### **Anfrage MGR Wolfgang Scharpff, BauUA am 14.02.2022, wegen Toilettenanlagen an gut ausgebauten Spielplätzen**

Der Wunsch ist nachvollziehbar und Recherchen haben ergeben, dass dieser auch vielerorts an die Kommunen herangetragen wird. In der Praxis gibt es aber kaum Spielplätze, die mit Toilettenanlagen ausgestattet sind.

Die Stadt Coburg hatte sich Anfang dieses Jahres mit diesem Thema befasst und zu den Kosten folgende Aussagen getroffen:

Bei den stationären Anlagen sind die Anschaffungskosten höher, weil zum Gebäude noch die nötigen Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom dazukommen. Der Unterhalt der Anlagen ist dafür geringer als bei einer mobilen Lösung (können ohne Wasser, Abwasser und Stromanschluss betrieben werden), da bei diesen mitunter eine Reinigungsfirma beauftragt werden muss.

Die Kosten für eine stationäre Anlage belaufen sich auf etwa 170.000 EUR und für eine autarke Lösung etwa 110.000 EUR. Für den Unterhalt wie Reinigung, Verbrauchsmaterial oder Wasser und Strom sind jährlich pro WC zwischen 20.000 und 26.000 EUR einzukalkulieren.

Aus Sicht der Verwaltung besteht nicht nur wegen den Kosten kein Handlungsbedarf, sondern auch aufgrund der gemachten Erfahrungen von öffentlich zugänglichen Toiletten (Friedhof Leerstetten).

### **Sachstand Spiellandschaft am Hembach**

Heute hat in der Erlengasse mit Vertretern des WWA Nürnberg, Landratsamt Roth – Wasserrecht und untere Naturschutzbehörde (UNB) -, der Marktgemeinderatsfraktionen sowie Herrn Schmitt, WasserWerkstatt Bamberg ein Ortstermin wegen der geplanten Spiellandschaft stattgefunden.

Aus Sicht der UNB gibt es gegen die Planung keine Einwände. Für das WWA ist die Erhaltung der Durchgängigkeit (für Fische und Kleinlebewesen) sowie ein ausreichendes Wasserdargebot

maßgeblich. Die geplante Staustufe kann deshalb nicht genehmigt werden, um den Spielbereich mit Wasser zu versorgen. Es wird aufgrund des geringen Wasserstands im Hembach, was sich in den Sommermonaten noch verstärken wird, befürchtet, dass dies zu einer weiteren Uferverlandung führt.

Ob an der ursprünglichen Planung festgehalten werden kann oder diese im Sinne „den Uferbereich beispielbar zu machen“, abgespeckt werden muss, sollen für diese Entscheidung zunächst vom WWA die Wassermengen vor dem Streichwehr in der Alting ermittelt werden. Welches Wasserdargebot benötigt der Hembach und was verbleibt für den Werkkanal? Die Abt. Wasserrecht, LRA Roth, prüft, ob für die im fraglichen Bereich liegenden Weiher eine Genehmigung bzw. Altrechte/Bestandsschutz vorliegen.

Laut WWA ist unabhängig von der geplanten Spiellandschaft am Streichwehr eine technische Drosselung vorzusehen, damit der Hembach als Gewässer II. Ordnung entsprechend bespeist wird.

Bei dieser Gelegenheit wurden vom Kollegen Peter Weidner noch Hochwasserschutzmaßnahmen für den Bereich zwischen Erlengasse und Mühlgasse angesprochen. Das WWA will prüfen, welche Priorität der Hembach hat und stellt dieses Thema gerne in einer Gemeinderatssitzung vor.

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

MGR Scharpff fragt an, ob es möglich wäre in der Sperbersloher Straße die Gehwegplatten vom Bauhof reparieren zu lassen. Vor einigen Jahren wurde in diesen Bereichen die Gasleitung verlegt und weist mittlerweile ziemliche Verwerfungen auf. Hierdurch besteht Stolpergefahr.

Der VS wird dies vom Bauhof prüfen lassen.

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

Mareen Bergler  
Schriftführerin