



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 19.05.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:36 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Pfann, Robert

### **Ausschussmitglieder**

Hönig, Markus  
Kremer, Jürgen  
Scharpff, Wolfgang  
Schulze, Bernd Dr.  
Schwarzmeier, Christina  
Seidler, Richard  
Städler, Anja  
Theiler, Michael  
Wystrach, Harald

### **Schriftführer/in**

Knorr, Mario

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.04.2014
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Vorabfrage Christian Kastenhuber und Birgitta Milchmeier über die Errichtung einer Garagenvorplatzüberdachung auf der Fl.Nr. 73/86, Gemarkung Leerstetten, Karl-Volkert-Ring 36 **2014/0169**
- 2.2 Antrag auf Isolierte Befreiung Schäfer Thomas über die Errichtung eines Stellplatzes auf der Fl.Nr. 322/66, Gemarkung Schwand, Alte Str. 58 **2014/0170**
- 3 Vergabe von Leistungen: Fassadensanierung Kindergarten Sonnenschein **2014/0157**
- 4 Vorstellung der Planung für den Neubau des Geh- und Radweges entlang der RH 1 zwischen Schwand und Rednitzhembach **2014/0171**
- 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.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.04.2014</b>
---

**Beschlossen Ja 10    Nein 0**

<b>TOP 2      Bauanträge und -Voranfragen</b>
---

<b>TOP 2.1    Voranfrage Christian Kasthuber und Birgitta Milchmeier über die Errichtung einer Garagenvorplatzüberdachung auf der Fl.Nr. 73/86, Gemarkung Leerstetten, Karl-Volkert-Ring 36</b>
---

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fl.Nr. 73/86, Gemarkung Leerstetten, den Bereich zwischen der bestehenden Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche zu überdachen. Die Überdachung soll als Stahlglaskonstruktion ausgeführt werden.

Die Überdachung soll mit einer Neigung von 5° errichtet werden, um die Entwässerung auf die bestehende Garage abzuleiten. Die Überdachung würde der Form eines Carports entsprechen. Seitenwände sind nicht vorgesehen.

Beurteilung der Verwaltung:

Nach Art. 57 BayBO würde es sich zunächst um ein verfahrensfreies Vorhaben handeln.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „An der Further Straße“ für Leerstetten. Dieser weist eine Baugrenze direkt um die bestehende Garage aus. Somit würde sich der Standort der Garagenvorplatzüberdachung außerhalb der Baugrenze befinden. Gemäß der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „An der Further Straße“ für Leerstetten kann eine untergeordnete Nebenanlage, wie die Vorplatzüberdachung, ausnahmsweise mit einer Tiefe bis zu 3,5 Meter zugelassen werden. Für das Vorhaben wäre daher eine Befreiung und eine Ausnahme von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „An der Further Straße“ für Leerstetten erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.11.2011 bereits einem ähnlichen Vorhaben zugestimmt. Damals wurde dem Bauherren auferlegt, dass die Stützpfeiler mindestens 1 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Grundstück zurückgesetzt werden. Für dieses Vorhaben könnte sich die Verwaltung eine Zustimmung mit der gleichen Auflage vorstellen. In diesem verkehrsberuhigten Bereich wird auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

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

## **Beschluss:**

**Der BauUA befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Tiefe für untergeordnete bauliche Anlagen für das geplante Vorhaben von 3,50 Meter auf 4,90 Meter. Weiter wird ausnahmsweise die untergeordnete bauliche Anlage außerhalb der Baugrenze zugelassen. Dem Antragsteller wird auferlegt, dass die Stützpfeiler mindestens 1 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Grundstück zurückgesetzt werden.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2.2    Antrag auf Isolierte Befreiung Schäfer Thomas über die Errichtung eines Stellplatzes auf der Fl.Nr. 322/66, Gemarkung Schwand, Alte Str. 58</b>
---

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Stellplatzes auf der Fl.Nr. 322/66, Gemarkung Schwand, Alte Straße 58.

Er begründet seinen Antrag damit, dass der ruhende Verkehr in der „Alten Straße“ durch die Errichtung des Stellplatzes entlastet wird. Jedoch müsste die Hecke zum Teil abgetragen werden, da die Einsicht zum Gehweg und auf die Straße nur sehr schlecht gegeben sind. Die Oberflächenentwässerung des Stellplatzes soll über die anliegende Grünfläche erfolgen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der dazugehörige Grünordnungsplan. Dieser legt im Bereich der Zufahrt eine Heckenvorpflanzung und im Bereich des geplanten Stellplatzes eine Grünfläche fest.

Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) regelt in § 4 Abs. 4 Satz 2, dass die Länge der Zufahrten mindestens 3 Meter betragen müsse. Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen dieser Satzung zugelassen werden, sofern die Satzung im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Befreiung für die Entfernung der Hecke und die Inanspruchnahme der Grünfläche erteilt werden, da bereits eine Befreiung der Einfriedung vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen wurde. Die Verwaltung teilt auch die Begründung des Antragstellers, dass der ruhende Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche entlastet wird.

Eine komplette Reduzierung der Zufahrtslänge kann jedoch nicht erteilt werden, da dies der Verkehr in der „Alten Straße“ nicht zulässt. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass die Zufahrtslänge auf höchstens 1 Meter reduziert werden kann.

MGR Scharpff sieht die Errichtung des Stellplatzes in diesem Bereich kritisch. Er ist der Meinung, dass man erst eine Entscheidung treffen sollte, wenn die angestrebte Bebauungsplanänderung vollzogen ist. Man würde bei einer Befreiung erneut einen Präzedenzfall schaffen. Des Weiteren widerspricht dieser Antrag den Grundsätzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Weiter äußert er, dass in der „Alten Straße“ schneller gefahren wird, wenn keine Autos auf der Straße parken.

Vom VS wird erklärt, dass der Ausschuss bereits angefangen hat, Befreiungen vom Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ zu erteilen. Dazu hat der Ausschuss bekundet, dass dieser auch hinsichtlich der Einfriedungen geändert werden sollte.

MGR Seidler erklärt, dass er kein Problem hat dem Vorhaben zuzustimmen. Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Für dieses Vorhaben sollte eine Befreiung erteilt werden.

MGRin Städler äußert, dass der Standort des Stellplatzes mit der Einfahrt kurz vor dem Kurvenbereich sehr ungünstig ist.

Der VS erklärt, dass die Einfahrt vor dem Kurvenbereich liegt.

MGR Theiler teilt die Meinung von MGRin Städler, dass der Antragsteller achtsam beim Herausfahren aus dem Grundstück sein muss. Man sollte abklären, wie die Einsicht in die Straße ist, da auch der Schülerverkehr nicht gefährdet werden darf.

Von MGR Wystrach wird gefragt, wie viele Stellplätze bereits auf dem Grundstück vorhanden sind.

Der VS erklärt, dass eine Garage auf dem Grundstück besteht. Nach damaliger Rechtslage war dieser eine Stellplatz ausreichend.

MGR Scharpff fragt, ob der bestehende Stromkasten oder die Straßenlaterne durch die Errichtung des Stellplatzes entfernt werden muss.

Vom VS wird geantwortet, dass eine Entfernung aus seiner Sicht nicht notwendig ist. Sollte jedoch der Antragsteller der Meinung sein, hat dieser auch die Kosten der Versetzung zu tragen.

MGR Dr. Schulze bringt vor, dass man dem Antragsteller auferlegt, die Hecke entlang des Zeidlerweges teilweise abzutragen um eine bessere Einsicht auch in den Zeidlerweg zu erhalten.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass dies im Antrag bereits vorgesehen ist.

MGR Wystrach fragt, wie lange die Änderung des Bebauungsplanes dauert. Es könnte sein, dass die Bürger vor der Änderung des Bebauungsplanes noch weitere Anträge einreichen.

Der VS weist auf den Beschluss des Marktgemeinderats hin, dass die Verwaltung prüfen soll, ob die Änderung ohne Beauftragung eines Büros durchgeführt werden kann. In der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses sollte ein Büro für die Änderung beauftragt werden. Diese wird mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen. Des Weiteren bringt der VS vor, dass der Antrag aufgrund eines Eigentümerwechsels eingereicht wurde.

MGR Dr. Schulze glaubt nicht, dass vermehrt Anträge vor der Bebauungsplanänderung eingereicht werden. Er sieht den Antrag als kleinen Eingriff, der an dieser Stelle sinnvoll ist. Er wird diesem Antrag zustimmen.

### **Beschluss:**

**Der BauUA befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ – Grünordnungsplan bezüglich Entfernung der Heckenvorpflanzung und der Inanspruchnahme der Grünfläche. Des Weiteren wird von § 4 Abs. 4 Satz 2 GaStS hinsichtlich der Zufahrtslänge von den festgesetzten 3 Metern auf 1 Meter befreit. Dem Antragsteller wird**

**auflegt ein Sichtdreieck zu schaffen, um die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu wahren.**

**Beschlossen Ja 7 Nein 3**

**Abstimmungsvermerke:**

Gegenstimmen: MGR Scharpff, MGR Wystrach und MGR Theiler

**TOP 3 Vergabe von Leistungen: Fassadensanierung Kindergarten Sonnenschein**

Die Fassade vom Kindergarten Sonnenschein ist seit ein paar Jahren in einem schlechten Zustand. Der Putz hat über das Gewebe keine Verbindung zur Dämmung.

Für die notwendige Sanierung ist es erforderlich den losen Putz zu entfernen und ein neues Gewebe mit Putz aufzubringen.

Zur Submission am 15.04.2014 wurden termingerecht 2 Angebote von 5 aufgeforderten Unternehmen abgegeben. Nach rechnerischer Prüfung ohne Nachlässe ergab sich folgendes Submissionsergebnis.

Rangfolge	Bieter	Bieter	Gesamt brutto	Nebenangebot	Prozent
1	1	<b>Müller &amp; Skade GmbH</b>	<b>31.259,52 €</b>	1	<b>100,00 %</b>
2	1	Lohse GmbH	37.929,47 €	-	121,34%

Von der Fa. Müller & Skade wurde zusätzlich ein Alternativangebot abgegeben. Das Pauschalangebot beinhaltet ein gleichwertiges Sanierungsverfahren. Das Angebot beläuft sich auf 26.656,00 € brutto. Vom Planungsbüro Jürgen Braun wurde die Systemänderung geprüft. Aus technischer Sicht kann der Sondervorschlag berücksichtigt werden.

Nach rechnerischer, wirtschaftlicher und technischer Prüfung der Angebote durch das Planungsbüro Jürgen Braun hat die Firma **Müller & Skade GmbH** aus 91154 Roth mit dem Pauschalangebot das günstigste Angebot abgegeben.

MGR Scharpff erklärt, dass die bestehende Dämmung sehr alt ist. Die Maßnahme entspricht nicht der aktuellen Wärmeschutzverordnung. Wurde diese vom Planungsbüro berücksichtigt? Er ist der Meinung, dass man jetzt bereits eine zeitgemäße Isolation aufbringt.

Vom VS wird geantwortet, dass das Planungsbüro Jürgen Braun den Markt Schwanstetten in Kenntnis gesetzt hätte, wenn die Maßnahme nicht ausreichen würde. Man könnte eine Dämmung gemäß der Energieeinsparverordnung aufbringen. Jedoch würden die Kosten für die Aufbringung einer Dämmung deutlich höher sein. Er erklärt, dass man an einer Fassade immer mehr machen könnte. Ob sich dies jedoch positiv auf die Bauphysik auswirkt, ist bekanntlich fraglich. Die vom Planungsbüro Jürgen Braun geplante Maßnahme wäre auch langfristig eine gute Lösung.

MGR Dr. Schulze erklärt, dass die Fassade seit einigen Jahren in einem sehr schlechten Zustand ist. Könnte die ausführende Firma in Verantwortung gezogen werden?

Der VS bringt vor, dass die letzte Sanierung vor 30 Jahren erfolgt ist. Der Zustand der schlechten Fassade ist altersbedingt. Eine Gewährleistung ist auszuschließen.

## **Beschluss:**

Der BauUA beschließt, die Auftragsvergabe für die Fassadensanierung des Kindergartens Sonnenschein unter der Berücksichtigung des Pauschalangebotes an die Firma **Müller & Skalde GmbH** aus Roth mit einer Gesamtauftragssumme von **26.656,00 €** brutto zu vergeben.

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 4 Vorstellung der Planung für den Neubau des Geh- und Radweges entlang der RH 1 zwischen Schwand und Rednitzhembach**

Die Planung für den Neubau des Geh- und Radweges entlang der RH 1 zwischen Schwand und Rednitzhembach wurde erstmals in der Sitzung des BauUA vom 18.02.2013 vorgestellt. Bis auf zwei Bereiche fand die Planung damals die Zustimmung des BauUA.

Bezüglich der Abzweigung nach Hagershof und dem Radwegende in Schwand wurde der Landkreis gebeten die Planung zu ändern.

Diese Änderungen wurden vom Planungsbüro Wolfrum durchgeführt.

Die geänderte Planung soll nun vorgestellt werden. Aus der überarbeiteten Planung ist auch der notwendige Grunderwerb ersichtlich.

Der VS erklärt, dass die Planung bis in den Ort erweitert wurde. Wie auf den Plänen ersichtlich, hätte der Markt Schwanstetten den Grunderwerb einiger Teilstücke mit Wohnbebauung tätigen müssen. Das Ergebnis der Grundstücksgespräche hat dazu geführt, dass wieder auf die Ursprungsplanung zurückgegriffen werden muss. Der Geh- und Radweg soll laut der Ursprungsplanung nach dem Fahrbahnverschwenk auf die Straße eingeleitet werden.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **TOP 5 Berichte der Verwaltung**

Der VS berichtet, dass die Digitalfunkgeräte in die Fahrzeuge der Feuerwehr Schwand eingebaut wurden. Damit ist die Feuerwehr Schwand die erste Feuerwehr im Landkreis mit eingebautem Digitalfunk. Die Kosten für die Anschaffung der Geräte nebst Zubehör und Einbau werden sich auf etwa 51.500,- € belaufen. Die staatliche Förderung beträgt nur rund 11.700,- €. Die Schulungsmaßnahmen haben bereits begonnen.

### **TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder**

Von MGR Dr. Schulze wird berichtet, dass Sträucher von dem damals versteigerten Grundstück in der „Alten Straße“ auf den Bürgersteig wachsen. Hier sollte man eine dauerhaft Lösung mit Sanktionen anstreben.

Der VS nimmt dies zur Kenntnis und wird die Angelegenheit überprüfen lassen.

MGR Scharpff erklärt, dass die beauftragten Büros bei Sanierungen in Zukunft auch als Alternative die Kosten für eine energetische Sanierung einholen sollen.

MGR Theiler erläutert dazu, dass grundsätzlich der Wärmeschutz gerade bei Kindergärten und Schulen wichtig ist.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in