



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.07.2014
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

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

ab 19:01 Uhr anwesend; zu TOP 1

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|------------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.06.2014 | |
| 2 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Schwand Nr. 3 Wochenendhausgebiet; Vorstellung des überarbeiteten Vorentwurfes der Planänderung | 2014/0181 |
| 3 | Hydraulische Berechnung des Kanalnetzes Ortsteil Schwand | 2014/0194 |
| 4 | Vergabe: Straßensanierung Nelken- und Waldstraße | 2014/0191 |
| 5 | Vergabe: Bau Lagermöglichkeiten Bauhof und Grundschule | 2014/0192 |
| 6 | Berichte der Verwaltung | |
| 7 | 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

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.06.2014

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 1. Änderung des Bebauungsplanes Schwand Nr. 3 Wochenendhausgebiet; Vorstellung des überarbeiteten Vorentwurfes der Planänderung

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.06.2014 wurde der überarbeitete Vorentwurf von Frau von Dobschütz vorgestellt. In dieser Sitzung wurde Frau von Dobschütz vom VS gebeten, bis vor den Sommerferien zu ermitteln, wieviel Grundstücke vom Vorentwurf abweichen und inwieweit diese Abweichungen durch textliche Festsetzungen bzw. Anpassung der Planzeichnung geheilt werden können.

Vor Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der aktuelle Vorentwurf vorgestellt.

Frau von Dobschütz hat uns eine Aufstellung der Haupt- und Nebengebäude zukommen lassen, welche auch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes nicht einhalten werden und hat hierzu Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Nebenanlagen:

Im Vorentwurf (Stand 24.06.2014) waren folgende Festsetzungen zu den Nebenanlagen vorgesehen:

- Planzeichnungen: Baufenster (NA und Garagen allgemein zulässig)
- Textliche Festsetzungen
 - Garagen und Carports sind allgemein in den Bauflächen zulässig, *außer in den Bereichen mit Pflanzgeboten (Ortsrand)*.
Hinweis: Diese Festsetzung hat eher klarstellenden Charakter und wäre eigentlich nur notwendig, wenn der Ortsrand festgesetzt würde.
 - Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Bei Überlagerung des Bestandes mit den Festsetzungen des Vorentwurfes wird deutlich, dass einige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und die Grenze von 10 m² überschreiten.

Bei den Nebenanlagen im Bestand handelt es sich oft um Grenzbebauung.

In fünf Fällen werden die Höchstgrenzen für eine Grenzbebauung, die im Art. 6 Abs. 9 BayBO (9 m an einer Grundstücksgrenze bzw. 15 m insgesamt) festgelegt sind, überschritten.

Bei der Anlage dieser Nebenanlagen wurde neben dem alten Bebauungsplan auch die BayBO nicht beachtet. Man wird diese Bauten mit dem neuen Bebauungsplan auch nicht legalisieren können, da für eine von der BayBO abweichende Abstandsflächenregelung die städtebaulichen Gründe fehlen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen könnte man aber anders fassen. Man könnte die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen so belassen und **auf weitere textliche Festsetzungen verzichten**. Danach würde man auf § 23 Abs. 5 BauNVO zurückfallen, der besagt:

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine „kann-Vorschrift“. Die Zulassung der Anlagen entspricht aber nicht einer Befreiung oder Ausnahme, es müssen also keine städtebaulichen Gründe etc. berücksichtigt werden. Lt. Kommentar zur BauNVO ist es nicht möglich, die genannten Anlagen über eine textliche Festsetzung überall zuzulassen.

Hauptgebäude:

Des Weiteren hat Frau von Dobschütz untersucht, inwieweit die Baugrenzen mit dem alten Bebauungsplan übereinstimmen, die Abstandsflächen eingehalten wurden und eine Genehmigung erteilt wurde.

In fünf Fällen liegen die Hauptgebäude außerhalb des Baufensters, wobei zum Teil die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden und auch keine Unterlagen über eine Genehmigung vorliegen. Bei zwei Gebäuden kann das Baufenster entsprechend angepasst werden.

Zum Bestandsschutz:

Liegt eine Baugenehmigung vor, so gilt diese weiterhin. Bei neuen Vorhaben (Umbau, Anbau) muss sich der Bauherr nach dem neuen Bebauungsplan richten.

Wurden Gebäude ohne Genehmigung errichtet und bestehen über einen längeren Zeitraum, kommt man in eine „Grauzone“ der Duldung, die vermutlich für die weiteren Bestandsbauten zutreffen könnte.

MGR Dr. Schulze erklärt, dass in der Vorbemerkung bei den Hauptgebäuden von 5 Überschreitungen berichtet wurde. In dem Plan sind jedoch 6 Überschreitungen aufgezeigt.

Der VS bringt vor, dass es sich bei der einen Überschreitung um ein Nebengebäude handelt. Diese Überschreitung ist nicht relevant.

MGR Scharpff berichtet von einem Haus an der ehemaligen Mauer in Berlin, dass vertraglich eine so genannte „illegale Tolerierung“ erhalten hat. Sobald jedoch das Haus weg ist, darf an gleicher Stelle kein Haus mehr entstehen.

Die Verwaltung erklärt, dass in diesem Bereich Berlins wahrscheinlich kein Bebauungsplan besteht. Daher erachtete man wohl eine vertragliche Regelung als sinnvoll. In unserem Fall regelt die Nachfolge des Gebäudebestandes dann ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der VS kann sich nicht vorstellen, dass dies gerichtlich vereinbar ist. Er wird jedoch beim Landratsamt Roth nachfragen, ob dort die Begrifflichkeit bekannt ist.

MGR Wystrach möchte gerne wissen, ob sich ein Eigentümer, bei Abriss seines Gebäudes, an die alten Grenzen halten darf oder sich nach den neuen Bebauungsplan halten muss.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass man sich an den neuen Bebauungsplan halten muss.

MGR Dr. Schulze bringt vor, man müsse es gut kommunizieren, dass sich die Duldung auf den Altbestand bezieht und bei Neubauten der dann aktuell geltende Bebauungsplan einzuhalten ist.

Vom VS wird erläutert, dass es Aufgabe der Bauaufsicht ist, nach Änderung des Bebauungsplans die bauliche Entwicklung des Gebietes zu überwachen. Er fügt hinzu, dass die Regelung mit dem „Kniestock“ in der Synopse auf der Homepage ausgebessert wurde.

MGR Theiler erklärt, dass bei Nichtregelung der Nebenanlagen im Bebauungsplan automatisch die BayBO greift. Was gibt der § 23 Abs. 5 BayBO her?

Die Verwaltung erklärt, dass Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Des Weiteren werden die Nebenanlagen der GRZ angerechnet. Davon ist auch die Grenzbebauung betroffen. Nach Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wird der Vorentwurf für 4 Wochen ausgelegt.

Beschluss:

-kein Beschluss-

Zur Kenntnis genommen

TOP 3 Hydraulische Berechnung des Kanalnetzes Ortsteil Schwand

Das Planungsbüro Wolfrum hat, wie für den Ortsteil Leerstetten bereits geschehen, eine hydraulische Berechnung des Kanalnetzes durchgeführt.

Aufgrund dieser Berechnung wurde an zwei Halungen eine Überflutung bereits im 1-jährigen Regenereignis festgestellt. Betroffene Halungen sind im Bereich der „Oskar-Baumann-Straße“ und „Am Graben“.

Die Dimensionserweiterung des Kanals in der Oskar-Baumann-Straße von DN 300 auf DN 500 bedarf größerer Planung. Mit dem baulichen Umfang muss wie in der Schwander Straße gerechnet werden. Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor.

Aus Sicht des Planers ist es eine Möglichkeit, die Überflutungsprobleme in der Haltung „Am Graben“ durch eine Verknüpfung des Kanalnetzes mit der Straße „Am Steig“ zu verbessern. Die dafür anfallenden Kosten sind gegenüber einer Kanalauswechslung deutlich niedriger. Es wird deshalb derzeit geprüft, ob eine Ausschreibung einen besseren Preis ergeben könnte oder ob diese kleine Maßnahme die Unterhaltsfirma Fritz Kreichauf GmbH ausführen soll.

Herr Wolfrum wird in der MGR-Sitzung am 29.07.2014 dies näher erläutern. Darüber hinaus wird er einen aktuellen Sachstand zur Kanalsanierung geben.

MGR Scharpff berichtet, dass auch in der Waldstraße Kellerräume bis ca. 10 cm unter Wasser standen.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass dies auch auf nicht gewartete Rückstauverschlüsse zurückzuführen sein kann. In der Vergangenheit hat man des Öfteren die Erfahrung gemacht, dass die Eigentümer ihre Rückstauverschlüsse nicht warten lassen.

Zur Kenntnis genommen

TOP 4 Vergabe: Straßensanierung Nelken- und Waldstraße

Gemäß „Konzept Straßensanierung“ vom Oktober 2011 des Planungsbüros Wolfrum müssen einige Straße saniert werden. Aufgrund der erfolgreichen Sanierung der „Birkenstraße“ im Jahr 2012 wird nun das Sanierungskonzept im Bereich „Nelken- und Waldstraße“ fortgeführt.

Das Sanierungsverfahren kann wie bei der Birkenstraße gewählt werden. Randsteine und Asphalttschicht des Gehwegs erneuern und Fahrbahn anfräsen, Asphaltgewebe einbauen und neue Deckschicht aufbringen.

Die Kosten vom Büro Wolfrum wurden wie folgt geschätzt:

Teil 1: Nelkenstraße (136 m)	114.660,00 € brutto (ohne Regiearbeiten)
Teil 2: Waldstraße (168 m)	137.590,00 € brutto (ohne Regiearbeiten)

Mit den Baunebenkosten von ca. 10 % ist mit einem Gesamtauftragsvolumen von 277.475,00 € brutto zu rechnen.

Nachdem für die Planung und Ausschreibung noch umfangreiche Erhebungen erforderlich waren, kann der VS das Submissionsergebnis erst in der Sitzung des BauUA vorstellen.

Es wurden von 5 Unternehmen die Angebotsunterlagen beim Markt Schwanstetten angefordert. Termingerech wurden auch 5 Angebote eingereicht. Nach rechnerischer Prüfung hat die Firma Gustav Meyer GmbH mit einer Auftragssumme von 263.719,80 € das wirtschaftlichste Angebot eingereicht.

Der Angebotspreis liegt 2,8 % über die veranschlagten Baukosten und liegt damit im Kostenrahmen.

MGR Wystrach möchte wissen, ob die Straßen nach Dringlichkeitsstufen eingeteilt werden. Kann man erfahren, welche Straßen betroffen sind?

Der VS antwortet, dass der Bauhof die Straßen aufgenommen hat, jedoch die Digitalisierung noch nicht erfolgt ist.

MGR Wystrach fragt, ob das Ranking veröffentlicht wird, sodass die Bürger wissen, wann deren Straße saniert wird.

Ob dies sinnvoll ist bezweifelt der VS, weil die Durchführung der Straßensanierung auch von der Haushaltslage abhängig ist.

Von MGR Scharpff wird gefragt, ob die Anlieger an den Kosten beteiligt werden.

Vom VS wird vorgebracht, dass die Anlieger, wie auch schon in der Birkenstraße, keine Kosten zu tragen haben.

Beschluss:

Der MGR beschließt die Bauarbeiten für die Straßensanierung der Nelken- und Waldstraße an die Firma Gustav Meyer GmbH, Windsbach mit einer Auftragssumme von 263.719,80 € zu vergeben.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5 Vergabe: Bau Lagermöglichkeiten Bauhof und Grundschule

Für die Schaffung neuer Lagerflächen auf dem Bauhof- und Schulgelände haben 5 Firmen ein Angebot abgegeben. Es wurden mehrere Ausführungen wie Betonfertig-, Holz- und Stahlgaragen geprüft.

DAHMIT	Wolf	Exklusiv Garagen	Kühn / Siebau	SELZ
Betonfertiggarage	Stahl	Stahl	Stahl	Stahl
Bauhof:	Bauhof:	Bauhof:	Bauhof:	Bauhof
4 Garagen	Halle komplett	Garagen 8,70x5,86m Carport 7,80x5,86	Halle komplett	Halle komplett
43.208,90 €	37.012,74 €	35.500,00 €	40.878,88 €	44.030,00 €
Schule:	Schule:	Schule:	Schule:	Schule
4 Garagen	Halle komplett	2 Garagen	1 Garage	Halle komplett
33593,70 €	18.917,26 €	14.000,00 €	20.754,79 €	28.560,00 €
76.802,60 €	55.930,00 €	49.500,00 €	61.633,67 €	72.590,00 €

Das Stahlhallensystem der Firma Wolf ist aufgrund der flexiblen Maße, Langlebigkeit ohne hohen Unterhalt und vergleichbarer Anschaffungspreis das wirtschaftlichste Angebot.

Zu den Anschaffungskosten der Hallen müssen noch Fundamente, Strom und Belagsarbeiten ausgeführt werden. Die Fundamentarbeiten können von der Firma Wolf für 37.009,00 € brutto errichtet werden.

Insgesamt muss mit ca. 140.000 € brutto gerechnet werden.

MGR Theiler erklärt, dass die Zufahrt zur geplanten Lagerhalle an der Schulturnhalle durch den Zaun nicht anfahrbar ist.

Der VS weist darauf hin, dass durch den Umbau der Außenanlage an der Schule, die bereits bestehende Zufahrt bis zur Lagerhalle asphaltiert wird.

Von MGR Dr. Schulze wird gefragt, warum die Verwaltung verschiedene Ausführungsvarianten (Garage/Halle) bei den Firmen angefragt hat.

Die Verwaltung erläutert, dass man sich nur Angebote für den Raumbedarf eingeholt hat. Man wollte dadurch die wirtschaftlichste Lösung erzielen.

MGR Theiler fragt, ob die Halle der Schule in einer Satteldachvariante ausgeführt wird, da ein Satteldach nicht in das Gesamtbild passt.

Der VS erklärt, dass die Satteldachvariante nur im Bauhof ausgeführt wird. Die Halle der Schule soll ein Flachdach erhalten.

Beschluss:

Der MGR beschließt, dass der Auftrag an die Firma Wolf System GmbH aus 94486 Osterhofen für Halle und Fundamente zu 92.939,00 € brutto vergeben wird.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 6 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass die Anfrage von MGRin Freytag, die Ampel in Leerstetten (Umleitung wegen Bau Kreisverkehr) in der Nacht auszuschalten, geprüft wurde. Das Landratsamt hat dazu erklärt, dass für die Umprogrammierung Kosten von ca. 2.000,- € anfallen würden. Aus Kostengründen wird daher von einer Nachtumstellung abgesehen.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.



Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in