

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.05.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Gürtler, Ron	Vertretung für Herrn Jürgen Kremer
Hochmeyer, Elke	
Hönig, Markus	
Hutflesz, Wolfgang	Vertretung für Herrn Richard Seidler
Krebs, Jobst-Bernd	Vertretung für Herrn Markus Rupprecht
Oberfichtner, Harald	
Scharpff, Wolfgang	
Zessin, Axel, Dr.	Vertretung für Herrn Michael Dorner

### Schriftführer/in

Städler-Ohnesorge, Manuela

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael  
Engelhardt, Petra  
Kremer, Jürgen  
Rupprecht, Markus  
Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.04.2024
- 2 Vergabe von Leistungen: Vergabe der Planleistungen für die Vorabmaßnahme des Hortausbaus in der Grundschule **2024/1058**
- 3 Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung wegen Umnutzung von bestehenden Parkplätzen zum Biergarten und Schaffung von Ersatzstellplätzen auf der Fl.Nr. 103, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 7 **2024/1059**
- 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. Des Weiteren lässt er über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig angenommen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.04.2024</b>
---

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2      Vergabe von Leistungen: Vergabe der Planleistungen für die Vorabmaßnahme des Hortausbaus in der Grundschule</b>
---

Ab 1. August 2026 wird ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter eingeführt. Um den Rechtsanspruch gerecht zu werden, plant der Markt Schwanstetten den Ausbau des bestehenden Hortes in der Grundschule in zwei Schritten.

Im ersten Schritt zum September 2024 sollen folgende Veränderungen erfolgen:

- Raum E7: (bisher Lehrerzimmer) wird zum zusätzlichen Gruppenraum für den Hort und soll deshalb einen Türdurchbruch zu Raum E9 erhalten.
- Raum E 24: (bisher Handarbeitsraum) wird zum Lehrerzimmer. Hier wird ein neuer Bodenbelag (Teppichboden) benötigt.
- Raum O10: (bisher Computerraum, entfällt ersatzlos) wird zum Handarbeitszimmer. Im Flurbereich des Obergeschosses benötigen wir deshalb einen zusätzlichen kleinen Raum als Materiallager für das Handarbeitszimmer

Für die hierfür erforderlichen Planungsleistungen wurden von der Verwaltung 3 Planungsbüros aufgefordert, ein entsprechendes Angebot abzugeben. Lediglich zwei Bieter haben ein Angebot eingereicht. Aufgrund des vorgesehenen Terminrahmens konnte das dritte Büro kein Angebot abgeben.

Das günstigste Angebot hat mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 38.442,01 EUR Brutto die BSS Architekten abgegeben.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die BSS Architekten aus Nürnberg mit den Planungen für die Vorabmaßnahme des Hortausbaus in der Grundschule zu beauftragen.

MGR Scharpff fragt an, ob in den Kosten auch die Bauüberwachung bereits enthalten sind.

Der VS gibt zu verstehen, dass die Leistung enthalten ist.

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Planungsleistungen für die Vorabmaßnahme des Hortausbaus in der Grundschule an die BSS Architekten, 90478 Nürnberg mit einem Gesamthonorarangebot von 38.422,01 EUR Brutto zu vergeben.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung wegen Umnutzung von bestehenden Parkplätzen zum Biergarten und Schaffung von Ersatzstellplätzen auf der Fl.Nr. 103, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 7</b>
--------------	---

Die Antragstellerin beantragt die Umnutzung von bestehenden Parkplätzen zur Außenbewirtschaftungsfläche während der Sommermonate von Mai bis September. Vier Ersatzstellplätze sollen während dieser Zeit auf einer angemieteten Fläche auf dem Nachbargrundstück entstehen.

Die Begründung der Antragstellerin zu ihrem Antrag ist der Anlage beigelegt.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

#### Zusammenfassung:

Bei dem vom Antrag betroffenen Grundstück handelt es sich um ein Hotel und Restaurant auf der Fl.Nr. 103, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 7.

Mit Bauantrag aus dem Jahre 1983 sollten nach dem Altrecht 23 Stellplätze nachgewiesen werden. Seinerzeit wurden jedoch nur 15 Stellplätze geplant. 5 Stellplätze vor dem Haus, 7 Stellplätze im Innenhof und 3 Garagenstellplätze. Die Planung wurde mit Bescheid vom 01.08.1985 genehmigt. Gegenwärtig sind tatsächlich nur 7 Stellplätze im Innenhof mit einer Einstellbreite pro Stellplatz von 2,30 m verfügbar. Die Verwaltung geht davon aus, dass die 5 Stellplätze vor dem Haus abgelöst wurden. Die drei Garagenstellplätze stehen nicht zur Verfügung.

Geplant ist, dass der Biergarten während der Sommermonate einen Teil der Stellplatzfläche im Innenhof einnehmen soll.

Während der Sommermonate sollen nun 8 Stellplätze zur Verfügung stehen. Zwei Stellplätze vor der bestehenden Garage, zwei Stellplätze neben der Biergartenerweiterung und vier weitere Stellplätze auf dem Nachbargrundstück.

#### Stellplatzbedarf:

Wie in der Zusammenfassung erläutert, waren für die Genehmigung 15 Stellplätze ausreichend. Die Stellplätze vor dem Haus wurden vermutlich abgelöst, sodass ein Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen besteht, welche auch tatsächlich angelegt werden müssen.

#### Neubedarf nach der Stellplatzrichtlinie der Garagen- und Stellplatzsatzung:

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 GaStS ist diese Satzung bei Erweiterung oder Änderung bestehender Anlagen oder Nutzungen nur auf den neu erzeugten Stellplatzbedarf anzuwenden. Bei der Biergartenerweiterung handelt es sich um eine weitere Nutzung, sodass hierdurch grundsätzlich ein neuer Stellplatzmehrbedarf entsteht. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 GaStS ist die Zahl der notwendigen Stellplätze dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend zu verringern, sollte sich bei der Ermittlung ein Missverhältnis aufgrund besonderer, objektiv belegbarer Umstände ergeben. Die Gaststube bietet 138 Sitzplätze. Mit der Biergartenerweiterung während der Sommermonate bietet dieser 90 Sitzplätze im Außenbereich. Die Sitzplatzzahl während der Sommermonate übersteigt die Anzahl der Sitzplätze im Innenbereich nicht. Es ist davon auszugehen, dass während der Sommermonate der Innenbereich weniger bewirtschaftet wird. Ein rechnerischer Mehrbedarf ergibt sich demnach nicht.

#### Vier Stellplätze auf dem Nachbargrundstück:

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 GaStS ist die Herstellung in der Nähe des Baugrundstücks zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist. Die Antragstellerin führt aus, dass die dauerhafte Nutzung als Parkfläche durch einen langfristigen Mietvertrag sichergestellt ist. Ein Mietvertrag zur rechtlichen Sicherung ist jedoch nicht ausreichend. Nach Aussage des Landratsamtes Roth ist eine rechtliche Sicherung noch nicht nachgewiesen.

#### Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung:

Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert. Der rechnerische Stellplatzbedarf liegt bei 10 Stellplätzen. Nun sollen in den Sommermonaten nur 8 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass ein Verzicht von zwei Stellplätzen befreit werden müsste.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Antrag nicht zuzustimmen. Eine Verringerung des doch sehr knapp bemessenen Stellplatzbedarfs von 10 Stellplätzen auf 8 Stellplätze könnte Bezugsfälle schaffen. Eine Befreiung auf Verzicht von Stellplätzen wurde bisher nicht erteilt. Auch ist die Sicherung der angemieteten Stellplätze kritisch zu sehen. Die Sicherung sollte der Bauaufsichtsbehörde mittels einer Grunddienstbarkeit nachgewiesen werden. Des Weiteren führt die Antragstellerin aus, dass derzeit nur 7 Stellplätze zur Verfügung stehen. Bereits jetzt besteht eine Differenz zu der Anzahl von Stellplätzen aus der Baugenehmigung von 1985.

Der VS schlägt vor, dass auf Wunsch der Antragstellerin im Umkreis von 300 Metern geprüft werden könnte, ob Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen.

MGR Scharpff möchte dem Vorschlag der Verwaltung folgen. Er fügt jedoch hinzu, dass auf der Fl.Nr. 76/3 ein öffentlicher Parkplatz vorhanden wäre. Vielleicht bestünde die Möglichkeit, diese Fläche für Stellplätze anzubieten. Zudem soll in nächster Zeit die Feuerwehr ausgelagert werden und könnte auf dieser Fläche Parkmöglichkeiten schaffen. Auch auf der Fl.Nr. 70 wäre eine Möglichkeit Parkplätze zu generieren.

Der VS merkt an, dass es nicht Aufgabe der Verwaltung ist, Parkplätze zu Lasten der Öffentlichkeit für Privatpersonen anzubieten. Gerne sind wir aber bereit Hinweise zu geben. Sobald die Feuerwehrezentrale gebaut ist, sollte überlegt werden, was mit der freigelegten Fläche passieren soll. Diese jetzt aus der Verfügung der Gemeinde freizugeben, würde nur unseren künftigen Handlungsspielraum einschränken. Im Bereich der „Rother Straße“ sind ohnehin wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Er ist der Meinung, dass Hinweise an die Antragstellerin weitergegeben werden könnten, mit wem sie Kontakt aufnehmen kann. In der Nähe gibt es auch ein unbebautes Grundstück. Auch dieses könnte eine Möglichkeit für Parkplätze bieten.

MGR Krebs versteht das Anliegen der Antragstellerin ihren Biergarten erweitern zu wollen. Er sieht es aber äußerst kritisch, dass von der jetzt schon geringen Anzahl an vorhandenen Stellplätzen eine zusätzliche Reduzierung vorgenommen werden soll. Außerdem muss sich gut überlegt werden, ob auf unserem Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden soll. Eine andere Planung wäre dann nicht mehr möglich. Er hofft, dass die Verwaltung eine andere Lösung findet.

MGR Hönig schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an. Es kam die Frage auf, was „vermutlich“ abgelöst bedeutet.

Bauamtsleiter Knorr erläutert, dass die Stellplätze im Bauantrag dargestellt sind. Die 5 Stellplätze vor dem Haus wurden mit roter Farbe ausgeixt. Insofern liegt die Vermutung nahe, dass die Stellplätze abgelöst wurden.

MGR Gürtler möchte das Thema der öffentlichen Parkplätze nochmal aufgreifen. Durch die wenigen Stellplätze wird sich das Parken auf der Straße noch mehr verschieben. Am Wochenende ist die Rother Straße und die Allersberger Straße komplett zugeparkt.

Der VS wirft ein, dass es beim ordentlichen Parken auch verkehrsberuhigend sein kann. Die Verwaltung soll der Antragstellerin Hinweise geben mit wem sie eventuell zwecks Flächen sprechen kann.

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung der Stellplatzrichtlinie nach der Garagen- und Stellplatzsatzung während der Sommermonate von Mai bis September hinsichtlich des Verzichts auf zwei Stellplätze.**

**Abgelehnt Ja 0 Nein 9**

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

Keine

#### **TOP 5 Anfragen der Ausschusssmitglieder**

MGR Hutflesz fragt an, ob die Absperrung an der Brücke in der Erlengasse vergessen wurde, da diese bereits seit Wochen dort steht.

Bauamtsleiter Knorr erklärt, dass eine der beiden Absperrbarken durch ein Fahrzeug beschädigt wurde. Höchstwahrscheinlich steht die Absperrung deshalb dort. Er wird sich diesbezüglich jedoch beim Bauhof erkundigen.

MGR Hönig fragt an, wie es sich mit einer privaten E-Ladestation verhält, wenn eine Leitung über einen öffentlichen Verkehrsgrund gelegt werden muss.

Der VS antwortet, dass sich Betroffene mit der Verwaltung in Verbindung setzen sollen. Dies könnte mittels einem Gestattungsvertrag geregelt werden.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Manuela Städler-Ohnesorge  
Schriftführer/in