



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 22.09.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:34 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Freytag, Jutta  
Hönig, Markus  
Kremer, Jürgen  
Scharpff, Wolfgang  
Schwarzmeier, Christina  
Seidler, Richard  
Städler, Anja  
Theiler, Michael  
Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

### Schriftführer/in

Knorr, Mario

### Verwaltung

Mitzam, Rudolf

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

### Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.08.2014
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
  - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung Hans Sommer über einen Wohnhausumbau und Neubau eines Bürotraktes auf der Fl.Nr. 819 u. 825/1, Gemarkung Leerstetten, Furth 9 **2014/0211**
  - 2.2 Vorabfrage Jürgen und Margit Kremer über die Errichtung eines Carports auf der Fl.Nr. 209/3, Gemarkung Schwand, Alte Straße 37 **2014/0212**
  - 2.3 Vorabfrage Familie Petschk und Familie Schelte über die Errichtung von überdachten Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 415/3 und 416/1, Gemarkung Leerstetten **2014/0213**
  - 2.4 Antrag auf Vorbescheid Fa. Unterbichler Gase GmbH über die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung von flüssigem, tiefkaltem CO<sub>2</sub> auf der Fl.Nr. 439, Gemarkung Schwand **2014/0214**
- 3 Berichte der Verwaltung
- 4 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 18.08.2014**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen**

#### **TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung Hans Sommer über einen Wohnhausumbau und Neubau eines Bürotraktes auf der Fl.Nr. 819 u. 825/1, Gemarkung Leerstetten, Furth 9**

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Bürotraktes auf der Fl.Nr. 819 und 825/1, Gemarkung Leerstetten, Furth 9.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im OT Furth und muss daher dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist somit nach § 35 BauGB vom BauUA zu behandeln. Der FNP weist für diesen Bereich eine gemischte Baufläche aus. Laut § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch den Wohnhausumbau und den Neubau eines Bürotraktes werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben im Bereich einer gemischten Baufläche liegt. Die Erschließung ist auch gesichert.

Von Seiten des Ausschusses werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über diesen abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt für den Antrag auf Baugenehmigung von Hans Sommer über den Wohnhausumbau und den Neubau eines Bürotraktes das gemeindliche Einvernehmen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

#### **TOP 2.2 Voranfrage Jürgen und Margit Kremer über die Errichtung eines Carports auf der Fl.Nr. 209/3, Gemarkung Schwand, Alte Straße 37**

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 209/3, Gemarkung Schwand die Errichtung eines Carports.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Die Stellplatzsituation in der Alten Straße ist mehr als problematisch, da teilweise die Garagen und Stellplätze nicht für KFZ genutzt werden. Da die Antragsteller seit mehr als 30 Jahren ein

Ladengeschäft besitzen, können Kunden entweder nur im Halteverbot oder in weiter Entfernung parken. Des Weiteren wurden die auf der Straße parkenden Autos mehrfach beschädigt.

Der Stellplatz könnte am Tag von den Kunden und nach Ladenschluss privat genutzt werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Grundsätzlich ist die Errichtung des Carports verfahrensfrei.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Deshalb ist der Antrag nach § 34 BauGB vom BauUA zu behandeln. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Carports in allen Baugebieten zulässig.

Entlang des Grundstücks sind bereits zwei Absenkungen vorhanden. Diese betragen derzeit insgesamt 6 Meter. Nach § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS darf die Gesamtbreite der Zufahrten pro Grundstück jedoch nur 6 Meter betragen. Die Gesamtbreite der Zufahrten ist bereits ausgeschöpft. Für das geplante Carport ist eine erneute Absenkung des Gehsteiges von 3 Metern notwendig. Hierfür wäre eine Befreiung des BauUA notwendig.

Auch die Länge der Zufahrt muss nach § 4 Abs. 4 Satz 2 GaStS mindestens 3 Meter betragen.

In diesem Fall könnte man die Länge der Zufahrt auf 1 Meter reduzieren. Auch hierfür wäre eine Befreiung von der GaStS vom BauUA notwendig.

Des Weiteren liegen im Bereich der Zufahrt öffentliche Parkflächen. Der Antragsteller hat die Verwaltung gebeten, die Versetzung des vorderen Parkplatzes nach Norden zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Versetzung nach Norden möglich wäre.

Die Verwaltung könnte sich eine Befreiung für die Absenkung des Gehsteiges von 3 Meter vorstellen, da ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen wird. Weiter könnte auch eine Befreiung der Zufahrtlänge erteilt werden, da es bereits Bezugsfälle gibt. Jedoch sollte dem Antragsteller auferlegt werden, dass der neue Stellplatz als Kundenparkplatz gekennzeichnet wird. Die Kosten für die Stellplatzmarkierung und der Gehwegabsenkung hat der Antragsteller zu tragen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden keine Anregungen eingebracht. Der VS lässt über den Tagesordnungspunkt abstimmen.

**Beschluss:**

**Der BauUA befreit von der GaStS hinsichtlich der Gesamtbreite der Gehwegabsenkung und der Zufahrtlänge auf 1 Meter. Dem Antragsteller wird auferlegt, den Kundenparkplatz entsprechend zu kennzeichnen. Der Antragsteller hat die Kosten für die Gehwegabsenkung und die Versetzung der Stellplatzmarkierungen zu tragen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

**Abstimmungsvermerke:**

MGR Kremer nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

<b>TOP 2.3</b>	<b>Voranfrage Familie Petschk und Familie Schelte über die Errichtung von überdachten Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 415/3 und 416/1, Gemarkung Leerstetten</b>
----------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen auf den Fl.Nrn. 415/3 und 416/1, Gemarkung Leerstetten die Errichtung von überdachten Stellplätzen.

Sie begründen den Antrag damit, dass im Baugebiet Nordsteig zu wenig öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Die wenigen Besucherparkplätze werden durch die Anwohner selbst belegt. Die Zahl der Führerscheinneulinge im Nordsteig wächst stetig. Im Nordsteig sind die Antragsteller die einzigen Anwohner, die an dieser Stelle in der Lage sind eine Entlastung für den öffentlichen Parkraum herbeizuführen.

Beurteilung der Verwaltung:

Die vom Antrag betroffenen Grundstücke liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 für Leerstetten. Dieser sieht an der beantragten Stelle einen begrünten öffentlichen Bereich (Ortsrandbegrünung) vor. Vorerst sollte vom BauUA eine Entscheidung getroffen werden, ob man überhaupt die Errichtung der Stellplätze an dieser Stelle zulassen möchte. Der nächste Schritt wäre die Abklärung mit dem Landratsamt Roth, ob die Ortsrandbegrünung durch Stellplätze teilweise ersetzt werden könnte.

Die Verwaltung teilt die Meinung der Antragsteller, dass in diesem Gebiet die Anzahl der öffentlichen Stellplätze zu gering ist. Man könnte sich von Seiten der Verwaltung das Vorhaben vorstellen. Hierfür müsste jedoch der BauUA eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 hinsichtlich Umnutzung der Grünfläche erteilen.

MGR Scharpff fragt, ob die wegen der Erstellung der überdachten Stellplätze wegfallende Ortsrandbegrünung im angrenzenden Acker neu angelegt wird.

Von der Verwaltung wird geantwortet, dass die Außenwirkung bleibt, weil an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Vorpflanzung erhalten werden soll. Dafür reicht das vorhandene Grundstück noch aus.

MGR Theiler möchte wissen, ob die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Ortsrandbegrünung eingehalten werden muss.

Die Verwaltung erklärt, dass die Fläche der Ortsrandbegrünung durch die Erstellung der Stellplätze verringert wird. Die genaue Breite muss jedoch nicht eingehalten werden.

MGR Scharpff fragt an, ob bei den weiteren nördlich gelegenen Grundstücken auch Stellplätze in der Ortsrandbegrünung entstehen könnten.

Die Verwaltung antwortet, dass bei den weiteren Grundstücken kein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche besteht. Somit wäre die Erstellung von Stellplätzen an den nördlichen Grundstücken nicht erstrebenswert. Eine Zufahrt müsste über die gesamte Grundstückstiefe erfolgen.

MGR Seidler befürwortet das Vorhaben. Er ist der Meinung, dass man mit dieser Maßnahme das Stellplatzproblem in diesem Wohngebiet verringert. Des Weiteren würde man keinen Präzedenzfall schaffen.

## **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt für die Errichtung der Stellplätze das gemeindliche Einvernehmen und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Leerstetten für die Umnutzung der Grünfläche zur Erstellung von Stellplätzen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2.4</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid Fa. Unterbichler Gase GmbH über die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Lagerung von flüssigem, tiefkaltem CO<sub>2</sub> auf der Fl.Nr. 439, Gemarkung Schwand</b>
----------------	---

Die Fa. Unterbichler Gase GmbH beabsichtigt einen Vertrieb von Gasen auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 439 Gmkg Schwand, In der Alting 14, zu errichten. Das bestehende Gebäude auf dem Gewerbegrundstück soll mit der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur Lagerung von flüssigem, tiefkaltem CO<sub>2</sub> und Befüllung von Druckgasflaschen aus einem CO<sub>2</sub> Speichertank ergänzt werden. Der CO<sub>2</sub> Speichertank ist mit einem Durchmesser von 2,40 m und einer Höhe von ca. 11,50 m vorgesehen. Der Standort des Speichertanks ist direkt an der Südwand des bestehenden Gebäudes vorgesehen (siehe Lageplan).

Nachdem sich der Speichertank in die bisherige Bebauung nicht einfügt, ist eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erforderlich.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Fl. Nr. 439 Gmkg. Schwand ist gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen einer gewerblichen Nutzung sollten daher auch technische Einrichtungen, wie die des beantragten Speichertanks möglich sein.

Der Standort des Speichertanks ergibt eine Außenwirkung. Durch die Nähe zu der umliegenden bestehenden Bebauung und dem Abstand zur Kreisstraße dürfte sich die Außenwirkung in einem vertretbaren Rahmen halten.

Weitere Prüfungen wie Immissionsschutzrecht erfolgen durch das Landratsamt Roth.

MGR Kremer kann das Vorhaben nur befürworten. Auch im Hinblick darauf, dass ein neues Gewerbe geschaffen wird.

MGR Scharpff fragt, ob die Lieferung über die nördlich bereits bestehende Zufahrt erfolgen soll.

Von der Verwaltung wird dies bejaht. Eine Zufahrt von der Kreisstraße würde nicht genehmigt.

MGR Seidler möchte gerne wissen, warum man diesen Standort für den Tank ausgesucht hat. Seiner Meinung nach wäre es einfacher den Standort nach Norden vor das Gebäude zu versetzen. Des Weiteren liegt das Grundstück direkt am Ortseingang, wo der geplante Standort des Tanks das Ortsbild nicht verschönert.

Die Verwaltung antwortet, dass die Hintergründe über die Wahl des Standortes nicht bekannt sind. Jedoch wird davon ausgegangen, dass sich die Firma über den Standort Gedanken gemacht hat. Eine Versetzung des Tanks nach Norden könnte immissionsschutzrechtliche Probleme mit sich bringen, da die Firma Oberland in direkter Nähe eine Betriebswohnung hat. Bezüglich des Standortes wird die Verwaltung jedoch mit der Firma Unterbichler sprechen.

MGR Seidler fragt, ob die Teilfläche 2 auch an die Firma Unterbichler verkauft oder verpachtet wird.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass das Grundstück bisher nicht geteilt wurde und keine Auskunft über die Grundstücksverhältnisse bei der Gemeinde vorliegen.

MGR Seidler fragt deshalb, da beim Verkauf des 2. Teilstücks eine Firma vielleicht wieder mit einer Betriebswohnung plant. Somit hätte man auch hier die immissionsschutzrechtlichen Schwierigkeiten. Er erklärt, dass er dem Vorhaben zustimmen wird, jedoch sollte ein Gespräch mit der Firma Unterbichler bezüglich des Standortes geführt werden.

#### **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 3      Berichte der Verwaltung**

Der VS berichtet, dass die Besichtigung des Bio-Legehennenstalls auf den 18.10.2014 verschoben wird. Er bittet um baldige Rückmeldung damit die Fahrgelegenheiten organisiert werden können.

Des Weiteren berichtet der VS, dass Ende Juli im Raum des Jugendtreffs, der sich im Sportheim des 1. FC Schwand befindet, feuchtes Mauerwerk und Schimmel festgestellt wurden. Dies wurde an den 1. FC Schwand umgehend gemeldet. Der Verein ist der Meinung, dass der Feuchtigkeitsschaden auf unsachgemäßes Lüften zurückzuführen ist. Daraufhin wurde ein Sachverständiger vom Markt Schwanstetten beauftragt ein Gutachten zu erstellen. Das schriftliche Gutachten wird demnächst beim Markt Schwanstetten vorliegen. Inzwischen hat sich die Feuchtigkeit und der Schimmel ausgebreitet. Auch die Holzdecke, Möbel und das Spielmaterial sind vom Schimmel befallen. Nach Rücksprache mit dem Gesundheitsamt müssen Polstermöbel, Papiermaterial, Bastelmaterial wie z.B. Stoffe entsorgt werden. Glatte Oberflächen können jedoch gereinigt werden. Als Ausweichraum wird die Mathewerkstatt in der Grundschule dienen. Der VS hat beobachtet, dass die Dachrinne an der Anschlussstelle zum Fallrohr undicht ist. Das Regenwasser läuft an der Hauswand herunter und fließt dann aufgrund des Gefälles Richtung Lichtschacht des Jugendtreffs. Möglicherweise ist dies die Ursache für den Feuchtigkeitsschaden.

Der VS berichtet weiter, dass eine Begehung der Schule am 13.10.2014 mit dem MGR bezüglich der Generalsanierung vorgesehen ist. Die Fraktionssprecher wurden deswegen angefragt, ob der Termin in Ordnung geht.

### **TOP 4      Anfragen der Ausschussmitglieder**

MGR Kremer fragt, warum die Kopfsteinpflaster in den Seitenstraßen zur Alten Straße entfernt werden.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass die Kleinsteinpflaster durch Asphalt ausgetauscht werden, da die Kleinsteinpflaster an vielen Stellen schon herausgebrochen sind.

Von MGR Kremer wird dies befürwortet, auch im Hinblick auf die Rollstuhlfahrer ist der Austausch eine gute Lösung.

MGR Seidler berichtet, dass der gemeindliche Weiher vor dem Rathaus immer wieder veralgt. Er fragt daher, ob beim Reinigen des Beckens dem neu eingelassenem Wasser ein Zusatz zugeführt wird.

Von der Verwaltung wird dies bejaht. Das Becken wird vom Rathaushausmeister ständig gereinigt.

Der VS fügt hinzu, dass man sich über den Reinigungsaufwand und den laufenden Unterhalt der Pumpen für den Springbrunnen in Zukunft Gedanken machen sollte. Andererseits wird der Weiher in den Sommermonaten von Kindern gerne zum Planschen angenommen.

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

Mario Knorr  
Schriftführer/in