



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.10.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:21 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Pfann, Robert

### **Ausschussmitglieder**

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Scharpff, Wolfgang

Schulze, Bernd Dr.

Schwarzmeier, Christina

Seidler, Richard

Theiler, Michael

Wystrach, Harald

Vertretung für Frau Anja Städler

### **Schriftführer/in**

Knorr, Mario

### **Verwaltung**

Mitzam, Rudolf

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

### **Ausschussmitglieder**

Städler, Anja

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.09.2014
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Vorabfrage Andreas Biallas über die Errichtung eines Carports auf der Fl.Nr. 54/28, Gemarkung Schwand, Enger Weg 38 **2014/0222**
- 2.2 Bauantrag Tomislav Kuzman und Christina Lutz über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand **2014/0223**
- 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.09.2014</b>
---

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

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

<b>TOP 2.1    Voranfrage Andreas Biallas über die Errichtung eines Carports auf der Fl.Nr. 54/28, Gemarkung Schwand, Enger Weg 38</b>
---

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Carports auf der Fl.Nr. 54/28, Gemarkung Schwand, Enger Weg 38.

Der geplante Carport soll in einer Stahlkonstruktion aus verzinktem Stahlrohr mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Konstruktion des Daches soll aus Glas- oder Acrylglassteplatten erfolgen. Der Antragsteller führt aus, dass die Ausführung mit einem begrünten Flachdach suboptimal wäre, da sich an dieser Stelle ein Fenster befindet. Somit wäre der Sonneneinfall nicht mehr gegeben. Falls der Markt Schwanstetten dem Vorhaben zustimmt, würde lt. Antragsteller auch sein Nachbar sich bei einer Errichtung eines Carports an den beantragten Carport in der Ausführung anpassen.

Der Antragsteller bittet deshalb um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausführung des Carports.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Voranfrage betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand. Bei der Errichtung eines Carports handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Eine solche Vorschrift ist der Bebauungsplan Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand. Nach Nr. 5.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sind Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen zulässig. Des Weiteren regelt die Satzung des Bebauungsplanes, dass offene Carports in Massivholzbauweise ersatzweise zulässig sind (Nr. 5.3 Satz 2), jedoch sind die Dächer in Form, Dachneigung und Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen. Ein begrüntes Flachdach ist ersatzweise zulässig (Nr. 6.2). Auch sind nebeneinander liegende Carports in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (Nr. 6.3).

Nach Angaben des Antragstellers liegt der geplante Carport in den gekennzeichneten Flächen. Wie oben erläutert, soll der Carport in einer Stahlkonstruktion aus verzinktem Stahlrohr mit einem Flach- oder Pultdach aus Glas- oder Acrylglassteplatten ausgeführt werden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Errichtung des Carports nicht berührt. Das Vorhaben mit den geringfügigen Ausmaßen ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung könnte sich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorstellen, da sich auch der Nachbar bei einem Bau eines Carports in Baustil und Höhe anpassen würde.

Der VS erklärt, dass der Beschlussvorschlag hinsichtlich der erforderlichen Zustimmung des Nachbarn ergänzt werden sollte.

#### **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Pointgärten“ für die Errichtung des Carports, wenn der Nachbar diesen ebenfalls zustimmt.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag Tomislav Kuzman und Christina Lutz über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand</b>
----------------	---

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Der Antragsteller hatte bereits im November letzten Jahres einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Dieser wurde am 18.11.2013 und am 09.12.2013 im Bau- und Umweltausschuss behandelt und in seiner Dezembersitzung genehmigt. Der Antrag wurde daraufhin an das Landratsamt zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Im Zuge des Verfahrens hat das Landratsamt Roth auch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg beteiligt, da das Vorhaben teilweise im Überschwemmungsgebiet geplant war. Mit dem Antragsteller wurde eine Verfahrenspause vereinbart, bis er sich mit dem Wasserwirtschaftsamt auf einen unter Rücksichtnahme auf das Überschwemmungsgebiet neuen Standort geeinigt hat. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth wurde erklärt, dass der Antragsteller seinen Antrag auf Vorbescheid zurücknehmen wird. Des Weiteren hat der Antragsteller im Landratsamt geäußert, dass der neue Standort bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgeklärt wurde.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, welcher als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Beim Antrag auf Vorbescheid ragte der Baukörper durch seinen Querbau in eine landwirtschaftliche Fläche. Dies ist bei diesem Bauantrag nicht mehr der Fall. Als Dachform ist weiterhin ein Pultdach vorgesehen.

#### Beurteilung der Verwaltung:

Das Einfamilienwohnhaus soll auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand errichtet werden. In diesem Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass der Antrag nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die Hauptaussage des § 34 BauGB ist das Einfügen in die umgebende Bebauung.

Nordöstlich des Grundstücks regelt der Bebauungsplan Nr. 8 „Fritz-Dann-Straße West“ die Bebauung. In diesem sind Satteldächer vorgeschrieben. Die umliegende Bebauung im Dorfgebiet hat sowohl Satteldächer und Walmdächer auf den Hauptgebäuden als auch Flachdächer auf landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Dennoch wird das Pultdach in seiner Größe von der Verwaltung kritisch gesehen.

Vom Voreigentümer gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand. Beim Antrag auf Vorbescheid von Herrn Kuzman von November 2013 hatte sich das Gebäude aus dem genehmigten Standort entwickelt. Bei diesem Antrag ist dies nicht mehr der Fall.

Eine Behandlung des Bauantrages durch den BauUA ist erforderlich, da der Standort vom Antrag auf Vorbescheid abweicht.

Weitere Prüfungen des Antrages erfolgen durch das Landratsamt Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

MGR Scharpff äußert, dass sich das geplante Gebäude nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Er kann diesem Vorhaben in der vorgelegten Form nicht zustimmen.

MGR Seidler ist dazu anderer Meinung. Das geplante Gebäude fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein. Er erklärt, dass man im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes manchmal viele Einschränkungen in der Gestaltung des Gebäudes hat. Teilweise kommt es durch die Einschränkungen vor, dass Bauherren ihre Pläne nicht umsetzen können und deshalb nicht bauen. Aufgrund dessen sollte man in einem Gebiet ohne Bebauungsplan den Bauherren nicht so sehr in der Ausführung des Gebäudes einschränken. Weiterhin wird erklärt, dass sich die Gebäudegestaltung in den letzten Jahren stetig entwickelt hat. Das geplante Gebäude des Antragstellers soll im modernen Stil ausgeführt werden und wäre auch zeitgemäß.

MGR Wystrach fragt, ob die Scheune auf dem Grundstück abgerissen wird.

Die Verwaltung erklärt, dass die im Lageplan gelb dargestellten Gebäude einen Abbruch kennzeichnen. In diesem Fall ist die Scheune gelb gekennzeichnet.

MGR Kremer bringt vor, dass er dem Antrag nicht zustimmen wird, da bereits andere Vorhaben von anderen Bauwerbern auf diesem Grundstück auch nicht genehmigt worden sind. Weiterhin wird der Standort des geplanten Gebäudes kritisch gesehen.

Der VS erklärt abschließend, dass der Antrag im Baugenehmigungsverfahren von den Fachstellen, wie z.B. dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg geprüft wird. Von dort ist uns auf Anfrage auch eine Aussage zugegangen, dass der neue Standort genehmigungsfähig wäre.

#### **Beschluss:**

**Der BauUA erteilt das gemeindliche Einvernehmen über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 30, Gemarkung Schwand.**

**Beschlossen Ja 7 Nein 3**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Gegenstimmen: MGR Scharpff, MGR Wystrach und MGR Kremer

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

Vom VS wird berichtet, dass beim Markt Schwanstetten ein Antrag vom Bund Naturschutz bezüglich der Parksituation Rother Straße eingegangen ist. Dazu fand heute mit der Presse ein

Ortstermin statt. Mit dabei waren die Anwohner der ehemaligen Gaststätte „Rotes Ross“, die auf der geplanten Fläche für zwei Stellplätze Pflanztröge platziert haben. Der Antrag vom Bund Naturschutz wird in der nächsten Sitzung auf der Tagesordnung des Bau- und Umweltausschusses sein. Frau Lehmann hat im Hof hinter der alten Bäckerei provisorisch Parkplätze angelegt, die etwas Entlastung für den ruhenden Verkehr in der Rother Straße schaffen.

MGR Dr. Schulze fragt, wie viele Parkplätze dort zur Verfügung stehen.

Der VS antwortet, dass ca. 13 Stellplätze vorhanden sind. Er ergänzt, dass die Verwaltung die Familie Böhringer aufgefordert hat, die Pflanztröge zu entfernen.

Weiter berichtet der VS, dass die Besichtigung des Bio-Legehennenstalls am Samstag sehr interessant war. Er bedauert jedoch, dass nur 3 MGR-Mitglieder anwesend waren. Er übergibt das Wort MGR Scharpff, der über die Besichtigung berichtet.

MGR Scharpff erklärt, dass er einen Legehennen Betrieb mit 6.000 Hühnern kritisch gesehen hat. Die Besichtigung brachte für uns wichtige neue Erkenntnisse. MGR Scharpff berichtet, dass die 6.000 Hühner des Betriebes in zwei Ställen mit je 3.000 Hühner gehalten werden. Den Ställen ist jeweils ein Wintergarten zugeordnet. Über den Wintergarten erreichen die Hühner dann den jeweiligen Grünauslauf. Im Stall teilen sich 4,5 Hennen einen Quadratmeter. Dies ist Anspruch der Legegemeinschaft, denn nach EU-Bio Verordnung dürfen 6 Hennen je Quadratmeter gehalten werden. Außerhalb des Stalles war Geruch nur leicht wahrzunehmen. Auch innerhalb des Stalles hielt sich der Geruch und weitere Emissionen in Grenzen. Trotz des längeren Aufenthaltes im Stall und Wintergarten war dieser nicht unangenehm. Auch die Beobachtung der Hühner ergab ein positives Bild. MGR Scharpff kommt für sich zu dem Ergebnis, dass er die Erstellung eines Legehennenstalles in dieser Größenordnung befürworten kann.

Der VS fügt hinzu, dass die Hauptabnehmer Edeka und Norma sind.

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

MGR Theiler fragt, ob der Markt Schwanstetten eine Baumschutzverordnung hat und welche Beurteilungskriterien es gibt, wann ein Baum gefällt werden darf.

Die Verwaltung erklärt, dass der Markt Schwanstetten keine Baumschutzverordnung hat. In bestimmten Fällen sollte eine Beurteilung von der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

MGR Theiler erklärt, dass sein Nachbar einen Baum entfernt hat.

Die Verwaltung bringt vor, dass die Entfernung im Innenbereich einer Wohnbebauung kein Problem darstellt.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:21 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in