



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.03.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:44 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Verwaltung

Knorr, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rupprecht, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.01.2026
- 2 Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 257, Gemarkung Schwand, Am Forsthaus **2026/1177**
- 3 Vergabe von Bauleistungen: Modernisierung der Beleuchtungsanlage in der Mehrzweckhalle - Gerüstbau **2026/1174**
- 4 Vergabe von Bauleistungen: Erneuerung der Heizungsanlage im Kindergarten Sonnenschein; Vergabe der Heizungsinstallation **2026/1179**
- 5 Vergabe von Ingenieurleistungen: Kanalstandhaltungsmaßnahme OT Leerstetten 2026/2027 **2026/1173**
- 6 Abschluss eines Dienstleistungsvertrages für die Durchführung von Bündelausschreibungen für die Strom- und Gasbeschaffung **2026/1176**
- 7 Antrag auf Vorbescheid über den Rückbau und Neuerrichtung des Dachstuhls einer bestehenden Scheune mit Einbau einer Wohnung auf der Fl.Nr. 1409, Gemarkung Leerstetten, Nähe Brückestraße 1 **2026/1175**
- 8 Berichte der Verwaltung
- 9 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

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.01.2026

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 257, Gemarkung Schwand, Am Forsthaus
--

Die Bauherrschaft hat am 05.02.2026 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden (19 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage gestellt.

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass die beiden Gebäude nahe der nördlichen Grundstücksgrenze entstehen sollen. Die Abmessungen des westlichen Baukörpers (Haus A) betragen 29,115 m x 12,115 m. Die Maße des östlichen Baukörpers (Haus B) betragen 21,99 m x 12,115 m. Beide Gebäude sollen zweigeschossig und mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss ausgeführt werden. Des Weiteren erhalten die Baukörper ein Flachdach.

Die Lage des Bauvorhabens ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die weiteren Antragsunterlagen sind der Sitzungsvorlage angehängt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 257, der Gemarkung Schwand ist aufgrund seiner Lage dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich also nach § 34 BauGB.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist entscheidend, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die für das Vorhaben maßgebliche Umgebungsbebauung umfasst die „Boxlohe“ und einen Teil der „Nürnberger Straße“. In die Betrachtung einzubeziehen sind die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nämlich „Wohnen“, fügt sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung ein.

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sind in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe zu Grunde zulegen sind. Das größte Objekt in der Umgebung hat eine tatsächlich überbaute Grundfläche von 18,59 m x 11,88 m. Da die geplanten Gebäude mit den bereits oben genannten Maßen nicht im Rahmen des Vorhandenen liegen, fügt sich das Vorhaben nicht ein.

Durch die neue Rechtslage, nämlich der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit seinen nach außen in Erscheinung tretenden Maßen entspricht das Vorhaben nicht der Umgebungsbebauung. Die Höhe der umliegenden Bebauung wird jedoch mit den geplanten Gebäuden nicht überschritten. Zudem dient das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Ähnlich voluminöse Gebäude in der direkten Nähe können in die Betrachtung nicht mit einbezogen werden, da diese innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Zustimmung die Gemeinde, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann mit Blick auf das gesamte Projekt (BA I u. BA II) erreicht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Unter Würdigung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB wird empfohlen, der Abweichung vom Gebot des Einfügens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

Durch eine Zustimmung verändert sich der Maßstab für das Einfügen nach § 34 BauGB entsprechend. Die Verwaltung sieht dies jedoch unkritisch, da keine weiteren Grundstücke mit ähnlicher Größe in diesem Bereich vorhanden sind. Allerdings würde der Bauabschnitt II auch unter diesem neuen Maßstab fallen. Nach derzeitigen Planungen halten die Gebäude den neuen Rahmen ein. Sollte also die Zustimmung erteilt werden, hätte dies zur Folge, dass der Bauabschnitt II ohne Bauleitplanverfahren durchgeführt werden könnte.

Der VS stellt die angespannte Wohnraumsituation dar. Nach aktuellen Prognosen fehlen in Bayern rund 233.000 Wohnungen und bundesweit ca. 1,4 Millionen. Bis zum Jahr 2030 wird in Bayern ein Bedarf von etwa 470.000 zusätzlichen Wohnungen benötigt. Auch in Schwanstetten ist der Wohnungsmarkt angespannt, was sich in steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum könnte auch hier eine Entlastung erreicht werden.

Bauamtsleiter Knorr geht auf die von der Nachbarschaft vorgebrachten Anregungen ein. Es wurde unter anderem gefordert, auf die obersten Geschosse zu verzichten. Daraufhin wurde der Baukörper vom Architekturbüro geringfügig um 11 cm in der Höhe reduziert. Zudem wurde ein größerer Abstand zum Johann-Freytag-Weg angeregt, was durch ein entsprechendes Einrücken des Baukörpers berücksichtigt wurde.

Der VS gibt an, dass die Anlieger im Nachhinein die Möglichkeit haben, entsprechende Rechtsmittel einzulegen.

MGR Scharpff führt aus, dass sich intensiv mit der Thematik befasst wurde und insbesondere in Schwanstetten weiterhin Wohnraum fehlt. Aus seiner Tätigkeit als Zweiter Bürgermeister ist ihm bekannt, dass zahlreiche Seniorinnen und Senioren bereit wären, ihre Einfamilienhäuser zu veräußern, um in Wohnungen zu ziehen. Dadurch würden wiederum Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Zudem können auf diesem Weg zeitnah Wohnungen geschaffen werden, während sich das Baugebiet Oberlohe weiterhin im Verfahren befindet.

MGR Seidler spricht sich ebenfalls für das Vorhaben aus. Er hebt insbesondere die geplante Tiefgarage positiv hervor, wodurch oberirdische Stellplätze vermieden werden. Die Reduzierung der Gebäudehöhe um 11 cm sieht er als sehr gering an, zudem wäre ein noch größeres Einrücken des Baukörpers wünschenswert gewesen. Die geplante Gebäudehöhe be-

trägt 9,14 m und liegt damit im Bereich einer vergleichbaren Bebauung in der Umgebung. Abschließend betont er nochmals, dass dringend zusätzlicher Wohnraum benötigt wird.

MGR Krebs schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner an und betont ebenfalls den dringenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Zwar stellt das Vorhaben eine Veränderung für die Anwohner dar, jedoch fügt es sich gut in die Umgebung ein.

Abschließend informiert der VS, dass in der Sitzung des Marktgemeinderates Herr März vom Architekturbüro Nutz anwesend sein wird, um das Vorhaben nochmals genauer zu erläutern.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat erteilt für das Innenbereichsvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3	Vergabe von Bauleistungen: Modernisierung der Beleuchtungsanlage in der Mehrzweckhalle - Gerüstbau
--------------	---

Im Zuge der Planung zur Modernisierung der Beleuchtungsanlage wurde sich auch mit der Beschaffenheit des Bodens sowie mit der Schadstoffbegutachtung befasst.

Die Bodenuntersuchung ergab, dass der Boden insgesamt in einem guten Zustand ist. Laut dem Untersuchungsbericht sollte eine Sanierung nur punktuell, und zwar an betroffenen Geräteröhren erfolgen, um bestehende Unebenheiten zu beseitigen. Schadstoffe enthält der Boden ebenfalls nicht.

Des Weiteren wurden auch die mit der Modernisierung der Beleuchtungsanlage in Verbindung stehende Bauteile auf Schadstoffe untersucht. Hierbei konnten auch keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Für den im Mai dieses Jahres stattfindende Beleuchtungstausch ist auch der Einsatz eines Gerüsts zwingend erforderlich.

Hierbei wurden zwei Varianten untersucht und gegenübergestellt.

Variante 1 - Fahrgerüst:

Die Standzeit/Mietzeit beim Fahrgerüst beträgt ca. 16 Wochen (= 2 Wochen je Binder). Grundsätzlich ist das Fahrgerüst kostengünstiger als das Raumgerüst (Differenz von ca. 15.000 EUR brutto).

Variante 2 - Raumgerüst:

Die Mietdauer beim Raumgerüst vermindert sich zum Fahrgerüst um ca. die Hälfte. Hier wird von einer Stand- und Mietzeit von ca. 8 Wochen ausgegangen.

Bei beiden Varianten stellt sich die Thematik der Bodenbelastung nicht, da die Belastung ausreichend verteilt wird.

Die Verwaltung und das Architekturbüro haben sich auf die Variante 2 verständigt und hierzu Vergleichsangebote für Raumgerüste eingeholt. Maßgebend für die Variantenentscheidung war, dass durch die Aufstellung eines Fahrgerüsts ein erhöhter Koordinationsaufwand entsteht.

Des Weiteren können bei einem Raumgerüst die einzelnen Gewerke unabhängig voneinander arbeiten. Letztendlich muss dann auch das Gerüst nicht im Zwei-Wochen-Takt umgebaut werden. Auch hierdurch wird Zeit und Kosten eingespart.

Das Architekturbüro hat für die Einrüstung der Halle drei Firmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Pünktlich zum Submissionstermin am 06.03.2026 wurden zwei Angebote eingereicht.

Das günstigste Angebot hat die Firma Schüttler mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 53.714,10 EUR brutto abgegeben.

Die Firma Schüttler ist dem Architekturbüro bekannt, leistungsfähig, für die Ausführung geeignet und hat die Örtlichkeit besichtigt.

Daher wird dem Marktgemeinderat empfohlen, die Fa. Schüttler Gerüstbau GmbH auf Grundlage Ihres Angebots zu beauftragen.

Der VS informiert zudem über ein in Auftrag gegebenes Schadstoffgutachten durch das Architekturbüro BSS. Demnach ist der Hallenboden unbelastet. An einigen Stellen ist die Elastizität des Bodens nicht mehr gegeben, was jedoch nach 40 Jahren nicht überraschend ist. Insgesamt befindet sich der Boden in einem guten Zustand.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass hinter den Prallschutzwänden Dämmmaterial verwendet wurde, welches heute nicht mehr zulässig ist. Die Arbeiten hierzu können jedoch nicht während der Modernisierung der Beleuchtungsanlage stattfinden. Es muss separat geprüft werden, ob die Prallschutzwände komplett neu eingebaut werden müssen. Für mögliche Maßnahmen wurden bereits 100.000 EUR im Haushalt eingestellt.

Der Architekt von BSS, Herr Schmidt, wird außerdem unter anderem in der kommenden Marktgemeinderatssitzung Details zu den Schreinerarbeiten erläutern. Die Maßnahme soll wie geplant im Mai beginnen und voraussichtlich innerhalb von acht Wochen abgeschlossen sein.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Fa. Schüttler Gerüstbau GmbH mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 53.714,10 EUR brutto zu beauftragen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4	Vergabe von Bauleistungen: Erneuerung der Heizungsanlage im Kindergarten Sonnenschein; Vergabe der Heizungsinstallation
--------------	--

Die Heizungsanlage im Kindergarten Sonnenschein soll durch die Installation einer Wärmepumpenanlage mit Spitzenlast-Gasbrennwertkessel erneuert werden.

Die bestehende Heizungsanlage des Kindergartens Sonnenschein ist technisch veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen energetischen, betrieblichen sowie wirtschaftlichen Anforderungen. Die derzeitige Ölheizung verursacht hohe CO₂-Emissionen und ist wartungsintensiv. Im Rahmen der jährlichen Wartung der Anlage wurde uns von Seiten der Wartungsfirma nahegelegt, einen Austausch der Anlage vorzunehmen. Des Weiteren soll der bestehende Öltank rückgebaut und entsorgt werden, um Platzreserven zu schaffen.

Zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen, energieeffizienten und ausfallsicheren Heizbetriebs wurde die Installation eines Hybrid-Heizsystems bestehend aus:

- einer Wärmepumpenanlage (natürliches Kältemittel R290) und
- einem Spitzenlast-Gasbrennwertkessel

als technisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung erachtet.

Die Verwaltung hat deshalb drei Firmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Tatsächlich wurden auch von allen drei Firmen entsprechende Angebote abgegeben.

Das günstigste Angebot hat die Firma Heizungs- Sanitärtechnik Kraus GmbH mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 61.308,09 EUR brutto abgegeben.

Die Firma Heizungs- Sanitärtechnik Kraus GmbH ist der Verwaltung bekannt, leistungsfähig, für die Ausführung geeignet und kennt die Örtlichkeit.

Daher wird dem Marktgemeinderat empfohlen, die Fa. Heizungs- Sanitärtechnik Kraus GmbH auf Grundlage Ihres Angebots zu beauftragen. Nachdem es sich bei der Maßnahme um eine Neuinvestition handelt, ergeht der Beschluss unter Vorbehalt eines rechtswirksamen Haushalts.

Die Maßnahme wird mit 30 % der förderfähigen Kosten bezuschusst. Das natürliche Kältemittel, das in der Wärmepumpe enthalten ist, wird mit einem Bonus von 5 % gefördert.

MGR Kremer hält die geplante Hybridlösung technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Er erinnert an die Erfahrungen an der Schule mit der Hackschnitzelheizung. Seiner Auffassung nach lässt sich der Kindergarten ebenso effizient mit einer Wärmepumpenlösung betreiben, ohne dass ein Hybrid-Heizsystem erforderlich wäre.

Der Bauamtsleiter Knorr schlägt vor, zur kommenden Marktgemeinderatssitzung Herrn Söllner von der Firma Kraus einzuladen, um die technische Sichtweise zu erläutern.

MGR Kremer erkundigt sich, ob der Wärmeplan für die Kita den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden kann.

MGR Scharpff erklärt, dass die hybride Variante für seine Fraktion nicht in Frage kommt. Der Markt Schwanstetten hat vor einiger Zeit einen Beschluss gefasst möglichst bald CO₂-frei zu werden. In der heutigen Zeit ist es nicht mehr vertretbar, eine Gasheizung neu einbauen zu lassen. Zudem weist er darauf hin, dass die Marktgemeinde eine kostengünstige Heizungsanlage einbauen lassen würde, während der Mieter die hohen Heizkosten trägt.

Der VS erkundigt sich, welche Empfehlung die Fraktion von MGR Scharpff sodann ausspricht.

MGR Scharpff gibt an, dass sie den Einsatz einer reinen Wärmepumpe mit Kaskadenschaltung empfehlen.

MGR Kremer ist ebenso der Ansicht, dass aufgrund der Größe des Gebäudes eine Kaskadenschaltung ausreichend wäre. Er weist außerdem darauf hin, dass eine Gasheizung nicht förderfähig ist. Die Gesamtsumme von rund 61.000 EUR wird daher nicht vollständig gefördert.

MGR Scharpff weist darauf hin, dass die Stellungnahme des Liegenschaftsamts sehr umfangreich ist. Zwar würden die Verbrauchskosten zunächst an die AWO weitergegeben werden, jedoch existiert eine Defizitvereinbarung: Steigen die Heizkosten über das vereinbarte Maß, übernimmt der Markt Schwanstetten die Differenz. Aus diesem Grund wäre es sinnvoller, in eine höherwertige Heizungsanlage zu investieren, um langfristig CO₂-frei zu bleiben.

Der VS betont, dass die AWO nicht mit hohen Energiekosten belastet werden soll. Das Gebäude ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, deren Strom zum Eigenverbrauch genutzt wird, sodass die Einrichtung davon profitiert.

MGR Scharpff weist darauf hin, dass dennoch etwa 20 % der Heizleistung über den Gaskessel erfolgen soll.

Der VS erklärt, dass der Gaskessel nur in der Spitzenlast zum Einsatz kommen würde.

MGR Seidler schlägt vor, dass die Firma Kraus die Kosten für eine Hybrid-Heizung und denen für eine reine Wärmepumpenlösung gegenüberstellen soll, damit das Gremium eine Entscheidungsgrundlage hat, welche Variante technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Aufgrund der der noch zu klärenden Fragen erfolgt keine Beschlussempfehlung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1. Die Firma Heizungs-Sanitärtechnik Kraus GmbH wird mit der Erneuerung der Heizungsanlage im Kindergarten Sonnenschein mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 61.308,09 EUR brutto beauftragt. Der Beschluss ergeht unter Vorbehalt eines rechtswirksamen Haushalts.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Förderanträge zu stellen.**

kein Beschluss

TOP 5	Vergabe von Ingenieurleistungen: Kanalstandhaltungsmaßnahme OT Leerstetten 2026/2027
--------------	---

Das Kanalinspektionsprogramm, die anschließende Auswertung der Daten über den Zustand des Hauptkanals, deren Anschlussleitungen und Schächte ist nun abgeschlossen und wurde vom Planungsbüro Jürgen Wolfrum GmbH in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 27.01.2026 vorgestellt.

Um finanziell in einem Jahr nicht so stark belastet zu sein, soll die Maßnahme auf zwei Jahre gestückelt, nämlich im Jahr 2026 und 2027 durchgeführt werden.

Folglich wurde der Verwaltung der Ingenieurvertrag für die Leistungsphasen 5 - 9 vom Planungsbüro Wolfrum vorgelegt. Aus diesem Vertrag geht ein vorläufiges Gesamthonorar in Höhe von 65.921,30 EUR hervor.

Nachdem bereits die Vorarbeiten durch das Planungsbüro erfolgt sind, schlägt die Verwaltung vor, den Ingenieurvertrag mit dem Planungsbüro Wolfrum zu schließen, sodass zügig mit der Ausschreibung zur Kanalsanierung begonnen werden kann.

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

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1.) Die Ingenieurleistungen für die Kanalstandhaltungsmaßnahme 2026/2027 im Ortsteil Leerstetten an das Planungsbüro Jürgen Wolfrum GmbH aus Wendelstein in Höhe von 65.921,30 EUR zu vergeben. Die Beauftragung umfasst die Leistungsphasen 5 – 9.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

2.) Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Ingenieurvertrag zu schließen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Die Vergaben erfolgen vorbehaltlich eines rechtskräftigen Haushalts.

TOP 6	Abschluss eines Dienstleistungsvertrages für die Durchführung von Bündelausschreibungen für die Strom- und Gasbeschaffung
--------------	--

Ende 2026 laufen die Verträge für Gas und Strom für die Liegenschaften des Marktes Schwanstetten aus.

Für die Beschaffung hat die Verwaltung drei Varianten näher betrachtet:

I. Selbstständige Beschaffung:

Hierzu hat sich die Verwaltung bei verschiedenen Landkreiskommunen informiert. Nur der Landkreis schreibt die Beschaffung von Strom und Gas selbst aus. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass dort eine Vollzeitkraft schwerpunktmäßig mit dieser Aufgabe befasst ist. Nachfolgende Aufstellung soll die wesentlichen Vor- und Nachteile aufzeigen:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">+ Flexibilität der Ausschreibung (Zeitpunkt und Vertragslaufzeiten)+ Regionale Bieter können miteinbezogen werden+ Preisentwicklungen können abgewartet werden+ Flexibilität der Ausschreibung (Zeitpunkt und Vertragslaufzeiten)+ Keine Ausschreibungskosten für Planungsbüro	<ul style="list-style-type: none">- sehr hoher Verwaltungsaufwand- ggf. kein Mengenvorteil- Vergaberechtliche Verantwortung liegt bei der Kommune

II. Beschaffung über einen Dienstleister

Folgende Vor- und Nachteile wurden hier erkannt:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">+ Flexibilität der Ausschreibung (Zeitpunkt und Vertragslaufzeiten)+ Regionale Bieter können miteinbezogen werden+ Preisentwicklungen können abgewartet werden	<ul style="list-style-type: none">- höhere Ausschreibungskosten- ggf. kein Mengenvorteil- Vergaberechtliche Verantwortung liegt bei der Kommune

III. Beschaffung über den Bayerischen Gemeindetag

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">+ geringer Verwaltungsaufwand+ Abwicklung der Ausschreibung sowie Vergabe komplett über den Gemeindetag+ durch Bündelung von Strommengen, können bessere Preise erzielt werden+ Rechtssicherheit der Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none">- Bieterkreis hängt von ausgeschriebener Menge ab (Bündel werden zwischen 5-10 Mio. kWh ausgeschrieben)- geringere Flexibilität, da Durchführung der Ausschreibung Fix festgelegt ist- weniger Wettbewerb bei großen Losen

Die Verwaltung ist aufgrund der aufgezeigten Vor- und Nachteile der Ansicht, dass eine Ausschreibung über den Bayerischen Gemeindetag am geeignetsten für den Markt Schwanstetten wäre. Neben dem Aufwand für eine eigenständige Datenaufbereitung reduziert sich der Verwaltungs- und Kostenaufwand im Vergleich zu einer Einzelbeschaffung, indem die Bündelausschreibung durch einen professionellen Dienstleister vorbereitet und durchgeführt wird.

Die enPORTAL GmbH hat nach einem EU-weiten Wettbewerbsverfahren den Zuschlag erhalten, als Kooperationspartner der Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH für die Vorbereitung und Durchführung der zukünftigen Bündelausschreibungen zur Energiebeschaffung im Auftrag der Gemeinde tätig zu sein. Die Vorbereitung, die Durchführung und die Administration des Vergabeverfahrens sowie die Datenbeschaffung und Datenpflege erfolgen über das webbasierte Beschaffungsportal enPORTAL connect.

Darüber hinaus wäre noch zu klären, welche Beschaffenheit der Strom aufweisen soll.

Folgende Möglichkeiten bieten sich hier:

- Graustrom (Ökostromanteil ist bei jedem Stromlieferanten unterschiedlich)
- 100 % Ökostrom ohne Neuanlagenquote
- 100 % Ökostrom mit Neuanlagenquote

MGR Scharpff erklärt, dass seine Fraktion die Ausschreibung für Strom über den Bayerischen Gemeindetag befürwortet. Beim Strom ist es für sie unerheblich, ob mit oder ohne Neuanlagenquote, da die Netze derzeit stark ausgelastet sind. Beim Gas sieht die Fraktion jedoch Handlungsbedarf und wünscht, dass ein Angebot für reines Ökogas eingeholt wird, um die CO₂-Ziele des Marktes Schwanstetten einzuhalten. MGR Scharpff verweist darauf, dass es Anbieter für Ökogas gibt, wie beispielsweise „Polarstern“.

Der VS weist darauf hin, dass sieben Messstellen für Gas existieren, im Vergleich zum Strom deutlich weniger. Bis zur nächsten Marktgemeinderatssitzung wird geprüft, ob ein ausreichender Wettbewerb auf dem Gasmarkt besteht, da dies entscheidend für eine Ausschreibung wäre. Bezüglich der Neuanlagenquote beim Strom möchte die Marktgemeinde mit gutem Beispiel voran gehen, trotz der aktuell stark ausgelasteten Netze.

MGR Hönig möchte wissen, was unter Ökogas zu verstehen ist.

MGR Scharpff erläutert, dass es sich um Gas handelt, welches aus regenerativen Quellen gewonnen wird, entweder über Wasserstoff oder Biogasanlagen. Kritische Stimmen führen oft an,

dass dies Konkurrenz zu Heiz- und Nahrungsmitteln erzeugen könne. Laut aktueller Gesetzgebung der Bundesregierung muss dem herkömmlichen Haushaltsgas jedoch jährlich ein bestimmter Anteil Ökogas beigemischt werden. Der Markt für Ökogas ist derzeit noch klein; sobald die Ökogasquote verpflichtend wird und alle Verbraucher diesen Anteil nutzen müssen, könnte die Verfügbarkeit knapp werden und der Preis steigen.

MGR Dorner erklärt, dass es beim Gas am besten wäre, möglichst schrittweise auf fossile Energien zu verzichten. Bei Ökostrom gibt es gute Möglichkeiten, jedoch das Ökogas aus der Lebensmittelproduktion zu gewinnen, ist seiner Ansicht nach kaum realistisch, da die Anbauflächen zu wertvoll sind.

Der VS hält abschließend fest, dass der Hinweis zum Ökogas nochmals geprüft wird, insbesondere welche Anbieter es gibt. Natürlich wollen wir die CO₂-Emissionen reduzieren, andererseits ist aber auch der Preis dafür zu berücksichtigen.

Aufgrund der der noch zu klärenden Fragen erfolgt keine Beschlussempfehlung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der enPORTAL GmbH den vorgelegten Dienstleistungsvertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Bündelausschreibungen für die Beschaffung von elektrischer Energie und Gas über sein webbasiertes Beschaffungsportal enPORTAL connect abzuschließen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH die Vollmacht gemäß Anlage zu erteilen, nach der sie die verfahrensleitenden Entscheidungen für die Bündelausschreibung von Lieferleistungen für elektrische Energie und Gas ab dem 01.01.2027 im Rahmen der Vorgaben dieser Vollmacht und des freigegebenen Vergabekonzepts treffen darf. Die Bayerische Gemeindetag Kommunal-GmbH wird darin angewiesen, unter Beachtung der abgestimmten Vergabekonzeption demjenigen Lieferanten den Zuschlag zu erteilen, der für das einschlägige Los/die Lose das jeweils preisgünstigste Angebot, welches die Gemeinde betrifft, unterbreitet.**
- 3. Im Rahmen der anstehenden Bündelausschreibung für Gas wird die enPORTAL GmbH beauftragt, Erdgas ab 01.01.2027 zu beschaffen.**
- 4. Im Rahmen der anstehenden Bündelausschreibung für elektrische Energie haben die enPORTAL GmbH und die Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH folgende Vorgaben zur Strombeschaffung zu beachten:**
 - Es soll Graustrom (Ökostromanteil ist bei jedem Stromlieferanten unterschiedlich) beschafft werden oder**
 - 100 % Ökostrom ohne Neuanlagenquote beschafft werden oder**
 - 100 % Ökostrom mit Neuanlagenquote beschafft werden**
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Mitteilung über die Bereitstellung des Vergabekonzeptes die Bündelausschreibung freizugeben.**
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, der enPORTAL GmbH für die Abfrage von Abnahmestellen und Verbrauchsdaten bei dem aktuellen Energielieferanten bzw. den Netzbetreibern eine Vollmacht zu erteilen.**

kein Beschluss

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid über den Rückbau und Neuerrichtung des Dachstuhls einer bestehenden Scheune mit Einbau einer Wohnung auf der Fl.Nr. 1409, Gemarkung Leerstetten, Nähe Brückestraße 1
--------------	--

Der Antragsteller beabsichtigt den Rückbau und die Neuerrichtung des Dachstuhls einer bestehenden Scheune mit Einbau einer Wohnung auf der Fl.Nr. 14091, Gemarkung Leerstetten im Ortsteil Mittelhembach.

Die bestehende Scheune soll in ein Wohngebäude mit zwei Stockwerken umgebaut werden. Diese soll als Betriebsleiterwohnung für die dort ansässige Landwirtschaft genutzt werden. Die im Erdgeschoss befindlichen Garagen und Betriebsräume sollen weiterhin erhalten bleiben. Außerdem soll das Gebäude in klimafreundlicher Massivholzbauweise errichtet und mit der bestehenden Hackschnitzelheizung beheizt werden. Der direkt angrenzende Milchviehstall bleibt weiterhin bestehen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück, welches im Ortsteil Mittelhembach liegt, ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund der Lage des vom Vorhaben betroffenen Gebäudes ist dieses baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Nachdem die geplante Wohnung als Betriebsleiterwohnung für die dort ansässige Landwirtschaft genutzt werden soll, handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Dem Vorhaben stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Erschließung ist ebenfalls ausreichend gesichert.

Inwieweit das Vorhaben immissions- und naturschutzrechtliche Belange berührt, werden von Seiten der Fachbehörden geprüft. Auch wird das Vorhaben vom Kreisbaumeister des Landratsamtes Roth beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Außenbereichsvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

MGR Scharpff begrüßt, dass junge Bürger im Ort bleiben und eine versiegelte Flächen genutzt wird, statt eine neue Grünfläche zu bebauen. Er befürwortet das Vorhaben, insbesondere auch wegen der Umsetzung in Holzbauweise.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 8	Berichte der Verwaltung
--------------	--------------------------------

Keine

TOP 9 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff weist darauf hin, dass eine Plakatierungsverordnung für das Gemeindegebiet existiert. Er hat bewusst bis nach den Wahlen gewartet, jedoch wurden vereinzelt Plakate in Verbotszonen, an Bäumen oder außerhalb der Ortstafeln angebracht. Er bittet daher darum, dass der Bauhof oder die Verwaltung diese entfernen soll.

Der VS stellt klar, dass der Bauhof nicht für die Einhaltung der Plakatierungsverordnung zuständig ist. Zudem ist ihm ein Verstoß bisher nicht aufgefallen. Er betont, dass die Verwaltung tätig wird, sobald Verstöße bemerkt werden. Auch die Bürger haben die Möglichkeit, die Verwaltung zu informieren, sollte ihnen etwas Widerrechtliches auffallen. Häufig ist den Verursachern gar nicht bewusst, dass sie gegen die Verordnung verstoßen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:44 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler
Schriftführerin