



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 18.05.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:26 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Scharpff, Wolfgang

Städler, Anja

Theiler, Michael

Weithmann, Reinhold Dr.

Vertretung für Herrn Richard Seidler

Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.04.2015
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Vorabfrage Dr. Reinhold Pothmann über die Errichtung von Parkplätzen auf der Fl.Nr. 143/6, Gemarkung Leerstetten, Karl-Burkert-Straße 3, Gemeinschaftspraxis Dr. Kraetsch und Dr. Häusler **2015/0278**
- 2.2 Vorabfrage Karlheinz Bögl und Jürgen Mayer über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42 **2015/0280**
- 3 Vergabe Ingenieurleistungen Oskar-Baumann-Straße **2015/0279**
- 4 Vergabe von Leistungen: Kanalbau Oskar-Baumann-Straße **2015/0277**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 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 20.04.2015

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Voranfrage Dr. Reinhold Pothmann über die Errichtung von Parkplätzen auf der Fl.Nr. 143/6, Gemarkung Leerstetten, Karl-Burkert-Straße 3, Gemeinschaftspraxis Dr. Kraetsch und Dr. Häusler

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von 6 weiteren Stellplätzen für die Patienten der Gemeinschaftspraxis Dr. Kraetsch und Dr. Häusler.

Begründet wird der Antrag aufgrund zunehmender Parkplatzprobleme, welche im umliegenden Bereich auftreten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Voranfrage betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 für Leerstetten. Bei der Errichtung der Stellplätze handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an das Vorhaben gestellt werden.

Eine solche öffentlich-rechtliche Vorschrift ist der Bebauungsplan Nr. 3 für Leerstetten. Dieser wird in vollem Umfang eingehalten.

Auch die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift. Diese regelt in § 4 Abs. 4, dass die Länge der Zufahrt mindestens 3 m betragen muss. Laut Antrag schließen die Stellplätze direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Für den Wegfall der Zufahrtslänge müsste von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung befreit werden.

Nach § 5 Abs. 2 GaStS ist für Anlagen von mehr als 6 Stellplätzen ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der eine ausreichende Gliederung und Eingrünung berücksichtigt. Dabei ist auch nach jeweils 6 Einheiten ein standortgerechter Baum vorzusehen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Auch von dieser Festsetzung müsste befreit werden.

Laut § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS beträgt die Gesamtbreite der Zufahrten maximal 6 m. In diesem Fall müsste auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung erteilt werden, da die Gesamtbreite von 6 m bereits ausgeschöpft ist.

Befreiungen von den Regelungen können nach § 7 GaStS zugelassen werden, sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Die Verwaltung könnte sich die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten vorstellen, da es sich hier um ein Objekt des Gesundheitswesens handelt, welches aufgrund seiner Nutzung erheblichen Besucherverkehr erwarten lässt. Für den Zufahrtsbereich der Stellplätze in der Brunnenstraße besteht bereits ein Halteverbot. Öffentliche Parkmöglichkeiten werden somit nicht beeinträchtigt und die Situation des ruhenden Verkehrs würde sich durch das zusätzliche Stellplatzangebot verbessern.

MGR Scharpff bringt vor, dass die Erstellung weiterer Parkplätze auf diesem Grundstück notwendig ist. Die Stellplätze bringen jedoch Gefahren mit sich, da die Brunnenstraße ziemlich stark befahren ist. Da keine ausreichende Zufahrtslänge gegeben ist, müsste man beim Ausfahren beide Straßenspuren befahren. Des Weiteren erfolgt die Zufahrt über den Gehweg, sodass eventuell Fußgänger beeinträchtigt werden könnten. Außerdem ist die Parkplatzbreite von 2,50 Meter ziemlich knapp bemessen. An der Eingangstür der Praxis bestehen bereits 4 Stellplätze, welche aufgrund einer Einzelbreite von 2,50 Meter selten von 4 Autos genutzt werden können. Ebenso wäre es hier sinnvoll einen Behindertenparkplatz zu schaffen. MGR Scharpff schlägt vor, dass man nur 5 Stellplätze erstellt und diese in ihrer Breite vergrößert.

Die Verwaltung erklärt, dass das Überfahren des Gehweges zur Nutzung der Stellplätze keine optimale Lösung ist. Diese Situation gibt es aber bereits öfters im Gemeindegebiet. In der Garagen- und Stellplatzverordnung ist die Mindestbreite eines Querstellplatzes zwischen 2,30 Meter und 2,50 Meter geregelt. Die mittleren Stellplätze würden sogar mit 2,30 Meter den gesetzlichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechen. Ein Behindertenparkplatz wäre mit einer Breite von 3,50 Meter möglich. Die Verwaltung sieht bezüglich des Fahrverkehrs keine Gefahr, da es sich bei der Brunnenstraße um eine 30er Zone handelt.

Von MGR Scharpff wird erklärt, dass die Stellplätze der Brunnenapotheke schmaler als 2,50 Meter sind und man dort beim Ein- und Ausfahren auf die Gegenfahrbahn gelangt. Außerdem ist durch die Enge die Sicht behindert. Man könnte aus 2 Stellplätzen einen Behindertenparkplatz schaffen. Die verbleibenden 1,50 Meter könnte man gleichermaßen auf die anderen 4 Stellplätze verteilen. Somit hätten die Patienten mehr Platz zum Rangieren.

MGR Oberfichtner führt aus, dass die beantragten Stellplätze nicht die optimale Lösung sind. Jedoch überwiegen die Vorteile die Nachteile, sodass er der Voranfrage zustimmen kann.

Von MGR Dr. Weithmann wird vorgebracht, dass man einen Behindertenparkplatz schaffen sollte, da dies zur Barrierefreiheit beiträgt und in Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit gefordert wird.

MGR Wystrach und MGR Theiler stimmen auch diesem Vorschlag zu.

MGR Dorner erklärt, dass man aufgrund der Barrierefreiheit den Behindertenparkplatz am besten an der Vorderseite der Praxis erstellt.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass die Gemeinde dem Antragsteller nicht auferlegen kann, an dieser Stelle einen Behindertenstellplatz zu errichten. Die Stellplätze an der Vorderseite sind auch nicht Antragsgegenstand.

Der VS entnimmt aus den Wortmeldungen der Ausschussmitglieder, dass ein Behindertenparkplatz geschaffen werden sollte. Aus 2 Stellplätzen soll ein Behindertenparkplatz angelegt werden. Die restlichen Meter sollen gleichermaßen auf die anderen 4 Stellplätze verteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung mit der Maßgabe, dass anstelle von zwei Parkplätzen ein 3,50 Meter breiter Behindertenparkplatz angelegt wird.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2.2	Voranfrage Karlheinz Bögl und Jürgen Mayer über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42
----------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42.

Die Bauherren beantragen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten wie folgt:

1. Überschreitung der Festsetzung von einer Wohnung pro Gebäude (2 Wohneinheiten)
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem Vorbau (Treppenhaus)
3. Errichtung der notwendigen Stellplätze/Carports außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen
4. Überschreitung der GRZ durch die Nebenflächen
5. Gesamtbreite der Zufahrten von max. 6 m wird überschritten (10,50 m)
6. Länge der Zufahrt zu den Stellplätzen von mind. 3 m wird unterschritten (im Mittel 0,90 m)

Begründet wird der Antrag damit, dass die beiden Bauherren Kapitalanleger sind. Sie haben dieses Grundstück erworben mit dem Gedanken, dass ihre Kinder, welche eine Ausbildung vor Ort machen, hier später einziehen können. Die äußerliche Gestaltung wird der einer Doppelhaushälfte gleich kommen, lediglich bei der inneren Aufteilung sind zwei Wohnungen zu erkennen. Um der Garagen- und Stellplatzsatzung nachzukommen, sind weitere 3 Stellplätze/Carports auf dem Grundstück zu errichten. Diese können aufgrund der beim Grundstückskauf ebenfalls erworbenen Garage, nur im südwestlichen Teil des Grundstücks außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen erstellt werden. Um die Wohnungen wirtschaftlich zu gestalten, ist ein Vorbau in dem sich das Treppenhaus befindet notwendig.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand. *Eine Befreiung hiervon, kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand des Marktes Schwanstetten beschränkt die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Grundstück. Diese Festsetzung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten würde somit die Grundzüge der Planung überschreiten.

Die Verwaltung kann dem Bau- und Umweltausschuss für dieses Vorhaben keinen positiven Beschluss vorschlagen, da bisher keine Befreiung für eine zweite Wohneinheit erteilt wurde.

Der Bebauungsplan ist insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Parzellierungen nicht für eine zweite Wohnung ausgelegt. Dies erklärt auch die Vielzahl der nun beantragten weiteren Befreiungen. Für den Standort der bestehenden Garagen wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Eine Befreiung aller beantragten Überschreitungen würde die Gleichbehandlung der anderen Bauherren im Bereich des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigen.

MGR Theiler fragt, wie die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen erfolgen sollen.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass der Vorbau als Treppenhaus dient um über dieses zu den Wohnungen zu gelangen. Es wurden jedoch keine detaillierteren Pläne eingereicht, welche für eine Voranfrage auch nicht notwendig sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben in der beantragten Form das gemeindliche Einvernehmen.

Abgelehnt Ja 0 Nein 10

TOP 3 Vergabe Ingenieurleistungen Oskar-Baumann-Straße

Für den Kanalbau und der damit verbundenen Straßenwiederherstellung in der Oskar-Baumann-Straße wird vorgeschlagen, das Planungsbüro Jürgen Wolfrum GmbH mit den Planungs- und Ausführungsleistungen zu beauftragen.

Auf Grundlage der HOAI wurden für das LOS Kanalbau brutto 17.332,56 EUR und für das LOS Straßenwiederherstellung brutto 14.665,71 EUR Honorarkosten ermittelt. Somit entstehen Gesamtkosten von brutto 31.998,27 EUR.

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

Beschluss:

Der BauUA beschließt die Vergabe der Planungs- und Ausführungsleistungen für das Bauvorhaben Kanalsanierung und Straßenwiederherstellung Oskar-Baumann-Straße an das Planungsbüro Jürgen Wolfrum GmbH aus 90530 Wendelstein mit Ingenieurleistungen in Höhe von 31.998,27 EUR.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4 Vergabe von Leistungen: Kanalbau Oskar-Baumann-Straße

Über die hydraulische Berechnung und der Zustandsbewertung des Kanalnetzes des Ortsteils Schwand durch das Planungsbüro Jürgen Wolfrum wurde festgestellt, dass der Kanal in der Oskar-Baumann-Straße keine ausreichende Dimension besitzt und saniert werden muss. Der Kanal muss von DN 300 auf DN 500 vergrößert werden, damit auch bei einem statistischen zweijährigen Starkregenereignis (Regenmaximum ca. 184 l/s ha) kein Wasser austritt.

Der bestehende Kanal wird mit Beton aufgelassen (verpresst), da sich dieser im Gehweg- und Randsteinbereich befindet. Der neue Kanal wird in die Straßenmitte eingebaut. In diesem Zuge wird vom Wasserzweckverband Schwarzachgruppe die Wasserleitung ebenfalls erneuert. Sinkkästen und deren Zuleitung werden ebenfalls ausgetauscht. Die Randsteine, Entwässerungsrinne und der Gehweg werden bis auf schadhafte Stellen erhalten.

Die Kostenschätzung vom Planungsbüro Jürgen Wolfrum aus Wendelstein beläuft sich auf LOS 1 mit 220.049,45 EUR brutto für den Kanalbau und LOS 2 mit 101.395,74 EUR brutto für die Straßenwiederherstellung. Somit entstehen voraussichtlich Gesamtkosten von 321.445,91 EUR. Das Planungsbüro berechnet für seine Leistungen 31.998,27 EUR brutto an Honorar.

Die Submission der Ausschreibung hat am Montag, den 11.05.2015 stattgefunden. Es haben 15 Firmen die Vergabeunterlagen angefordert.

Die zunächst positive Entwicklung der Ausschreibung hat sich bei der Submission am 11.05.2015 nicht bestätigt. Von den 15 Unternehmen, die Angebotsunterlagen angefordert haben, wurden zur Angebotsöffnung nur von 3 Firmen Angebote abgegeben.

Für jedes Los wurden aber nur zwei Angebote abgegeben und diese mit erheblicher Überschreitung der Angebotssummen gegenüber der Kostenberechnung.

Die Wertung der Angebote erfolgte durch das Planungsbüro Wolfrum. Im Schreiben des Planungsbüros vom 16.05.2015 ist die Wertung dargestellt und es wird vorgeschlagen die Ausschreibung aufzuheben.

Die Verwaltung folgt dieser Schlussfolgerung des Planungsbüros und schlägt ebenfalls die Aufhebung der Ausschreibung vor.

Der **Vorschlag zum Beschluss in der Vorlage 2015/0277** sollte aufgrund der vorgenannten Entwicklung geändert werden.

MGR Scharpff befürwortet die Aufhebung der Ausschreibung. Er erklärt, dass er gleiche Erfahrungen bereits im Kreistag gemacht hat, wo man auch die Ausschreibung zu einem günstigeren Zeitpunkt wiederholt hat.

MGR Theiler fragt, ob die Verschiebung der Ausschreibung Konsequenzen hat.

Von der Verwaltung wird erklärt, dass eine Aufhebung der Ausschreibung keine Gefahr mit sich bringt. Für den Sanierungsbereich besteht eine hydraulische Überlastung, aber keine Einsturzgefahr.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Ausschreibung für den Kanalbau in der Oskar-Baumann-Straße gemäß § 16 VOB/A Nr. c) und nach § 17 Nr. 3 VOB/A aufzuheben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in