



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.08.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:49 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Freytag, Jutta

Vertretung für Herrn Markus Hönig

Kremer, Jürgen

Schulze, Bernd Dr.

Städler, Anja

Theiler, Michael

anwesend ab 19:03 Uhr

Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Zachmann, Sabine

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Städler, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.07.2015
- 2 Antrag auf Vorbescheid Schwendinger Sylvia und Thomas über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 144 Gmkg Leerstetten, Ulmenweg 5 **2015/0305**
- 3 Bauantrag Fam. Ertelt über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und überdachter Terrasse auf Fl.Nr. 234/3 und 234/4 Gmkg Schwand, Am Steig **2015/0306**
- 4 Aufstellung des Beb.Pl. „Nr. 13 Leerstetten, südl. Schwabacher Str., sowie 12. Änderung des FNP; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2015/0307**
- 5 Vergabe von Ingenieurleistungen für das Baugebiet 13 Leerstetten, südl. Schwabacher Str. Kanalisation im Trennsystem und Straßenbau **2015/0308**
- 6 Vergabe der Architektenleistung für die Erstellung des Bebauungsplans Erweiterung des Gewerbegebietes Schwand **2015/0309**
- 7 Berichte der Verwaltung
- 8 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 20.07.2015

Beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid Schwendinger Sylvia und Thomas über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 144 Gmkg Leerstetten, Ulmenweg 5

Die Antragsteller beantragen zur Nachverdichtung ihres bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Fl.Nr. 144 Gmkg. Leerstetten die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 für Leerstetten.

Der Bebauungsplan sieht für den vom Antrag betroffenen südlichen Bereich des Grundstücks keine weiteren bebaubaren Flächen vor. Die festgesetzten Baugrenzen sind bereits mit dem Gebäudebestand abgedeckt.

Zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wäre eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Beurteilung der Verwaltung:

Nachdem sich der beantragte Gebäudestandort nicht aus den Baugrenzen entwickelt, sondern komplett außerhalb der Baugrenzen liegt, ist erkennbar, dass die städtebauliche Linie des Bebauungsplans nicht mehr eingehalten wird. Die Grundzüge der damaligen Planung werden überschritten.

Bei Zulassung dieser Planung könnte sich eine zweite Reihe entwickeln, welche dem vorgesehenen Grünzug des Bebauungsplanes nicht mehr entspricht. Zudem entsteht für die benachbarten Wohnanwesen eine wesentliche Abweichung des bebaubaren Bereiches, mit dem sie bei der Auswahl ihres Grundstücks nicht rechnen mussten. Dies kann durchaus als Beeinträchtigung des benachbarten Bereiches gesehen werden.

Eine Befreiung von den Baugrenzen und die Erteilung des gemeindliche Einvernehmens kann daher nicht empfohlen werden.

Herr Dr. Schulze sieht einen Widerspruch im Beschlussvorschlag, nachdem die Gemeinde von der Erteilung des Einvernehmens abrät.

BGM Pfann erklärt, dass ein Beschlussvorschlag immer positiv zu formulieren ist und daher im Widerspruch zur Empfehlung steht.

Beschluss:

Der BauUA stimmt einer Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Beschlossen Ja 0 Nein 7

TOP 3

Bauantrag Fam. Ertelt über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und überdachter Terrasse auf Fl.Nr. 234/3 und 234/4 Gmkg Schwand, Am Steig

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 234/3 und 234/4 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und überdachter Terrasse.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Anschluss der bestehenden Bebauung Am Steig. Das Grundstück liegt nicht mehr im Bereich des zusammengebauten Ortsteils Schwand und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Auf der südlich liegenden Fl. Nr. 234/6 wurde 2013 der Neubau eines Wohnhauses genehmigt.

Beurteilung der Verwaltung:

Die Lage der Bauparzelle in der vorgelegten Form wäre städtebaulich vertretbar. Die Bestimmung des § 35 Abs. 2 „(2) *Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist*“ ermöglicht das gemeindliche Einvernehmen.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist über den öffentlichen Straßenteil Fl.Nr. 234/5 sowohl bezüglich der Zufahrt als auch für Wasserversorgung und Abwasser gesichert. Die Nichteinhaltung des FNP beeinträchtigt zwar einen öffentlichen Belang, kann aber wie für die Genehmigung der Bebauung auf Fl.Nr. 234/6 eine Befreiung erfahren.

MGR Wystrach erklärt, dass er sich zu diesem Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung nicht äußern darf und an der Abstimmung nicht teilnehmen kann.

MGR Theiler zeigt sich verwundert über die geplante Länge von 27 m, welche er für ein Einfamilienhaus als zu groß erachtet.

Bauamtsleiter Mitzam erklärt, dass Größe und Länge eines geplanten Bauvorhabens nicht beurteilt werden, wichtig ist, dass Baugesetze und Bebauungspläne eingehalten werden. Die individuelle Baugestaltung der Bauherren wird von der Gemeinde nicht bewertet.

BGM Pfann stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf Sitzungsunterbrechung um den anwesenden Bauherren das Wort erteilen zu können.

BGM Pfann stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Sitzungsunterbrechung

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen.

Beschlossen Ja 7 Nein 0

Nach Wiedereintritt in die Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass aus therapeutischen Gründen des schwerhörig behinderten Sohnes für ihn die Planung der Antragsteller nachvollziehbar ist.

Beschluss:

Der BauUA erteilt für den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und überdachter Terrasse auf Fl.Nr. 234/3 und 234/4 Gmkg. Schwand das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 4**Aufstellung des Beb.Pl. „Nr. 13 Leerstetten, südl. Schwabacher Str., sowie 12. Änderung des FNP; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich keine Anregungen und Bedenken.

Das Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Weiterhin wurden die Abwägungsvorschläge in das Planblatt und den textlichen Festsetzungen eingearbeitet (siehe Anlage).

Aus der Stellungnahme des Landratsamtes Roth ergab sich, dass zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanung artenschutzrechtliche Belange berührt sind, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) verlangt wird. Weiterhin verlangte das Landratsamt eine schalltechnische Untersuchung bezüglich möglicher Belastungen. Diese Prüfungen konnten noch nicht abgeschlossen werden. Bis zum Beschluss im MGR könnten sich daher noch Ergänzungen ergeben. Ebenfalls könnten sich noch Änderungen bei den Höhenfestlegungen ergeben.

Die Stellungnahmen der TöB und die gegenübergestellten Abwägungsvorschläge des Planungsbüros wären zu beraten und zu beschließen.

Bei positiver Beschlussfassung der Abwägungsvorschläge könnten dann vom MGR die überarbeiteten Planunterlagen (Planblatt, textliche Festsetzungen und Begründung) gebilligt werden.

Anschließend könnte vom MGR der Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

BGM Pfann erläutert die Stellungnahme des Landratsamtes.

Das Landratsamt verlangt verschiedene Untersuchungen die vorzunehmen sind:

1. SAP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Diese beinhaltet:

CEF Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität müssen beachtet werden.

Dies sind insbesondere:

CEF 1 Rebhühner – hier müssen Ackerrandstreifen angelegt sein mit einer Mindestlänge von 50m, einer Mindestbreite von 5 m und einer Mindestfläche von 500qm

CEF 2 Lerchen – Anlage von 3 Lerchenfenstern mit einem Mindestabstand von 100 m je 20 qm Fläche.

Beide Ausgleichsflächen werden während der Auslegung des Planentwurfs festgelegt und redaktionell in die textliche Begründung aufgenommen.

Weiterhin wurden konfliktvermeidende Maßnahmen gefordert. Die Baufeldfreimachung darf daher nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (01.09.-28.02.) durchgeführt werden.

Auch bei Rodungsarbeiten von Gehölzen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also von 01.10. – 28.02.) erfolgen.

2. Schalltechnische Untersuchungen

Bezüglich des Verkehrslärms nahe der RH2 kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei der Bebauung im nördlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Daher sollen zur Kreisstraße hin keine schutzbedürftigen Räume geplant werden. Ferner wird für Schlafräume empfohlen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, falls nicht wohnraumorientierte Abhilfemaßnahmen möglich sind.

Hinsichtlich der Einwirkung des zu erwartenden Lärms der Feuerwehr, Schulparkplatz und des Bolzplatzes kann für die maßgebliche Tagzeit die Einhaltung der Orientierungswerte erwartet werden.

Der Vorsitzende führt weiter aus, dass die Entwässerung des Baugebietes für Schmutzwasser und Oberflächenwasser über eine reine Trennkanalisation erfolgen wird.

Der Verbandsanlage des Abwasserzweckverbands wird nur Schmutzwasser zugeleitet (weniger als 1% im Regenwasserfall)

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gegebenenfalls einer Vorflut zugeführt.

Die Verbindungswege im Westen sichern im Starkregenfall die Oberflächenentwässerung in die Ortsrandeingrünung und ermöglichen dem Bauhof den Zugang für Pflegemaßnahmen der Grünanlagen.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen über den Wendehammer wurde wegen besserer Erreichbarkeit geändert.

BGM Pfann führt weiterhin aus, dass die Eiche im Nordwesten eventuell doch entfernt werden muss, da die angrenzenden Flächen bereits jetzt durch die Eichen beeinträchtigt werden und so der Ärger mit Anwohnern vorprogrammiert ist.

Bauamtsleiter Mitzam ergänzt, dass die Pflanzstandorte des Straßenbegleitgrün geändert werden mussten, da die Bäume teilweise zu nah an den Zweckverbandsleitungen gelegen wären.

Es sind jedoch noch ausreichend Bäume vorgesehen. Auch der Forderung, dass die Ortsrandbegrünung öffentliche Fläche wird, wurde nachgekommen.

MGR Theiler will erfahren, ob die öffentlichen Flächen der Ortsrandbegrünung Auswirkungen auf die Grundstücksflächen der Eigentümer haben werden.

Herr Mitzam antwortet, dass es der Wunsch der Eigentümer ist, diese Flächen zum öffentlichen Grün zu machen und dass diese Flächen die Nettobauflächen der Eigentümern verringern.

Die Gemeinde übernimmt Anpflanzung und Pflege der öffentlichen Flächen, die Kosten hierfür werden in die Erschließungskosten mit eingerechnet.

MGR Schulze sieht in der bestehenden Forderung von drei Bäumen oder Heckenbepflanzung pro 250qm Konfliktpotential unter Nachbarn. Er befürchtet hier Streit wegen Laubabfällen.

Bauamtsleiter Mitzam erklärt, dass im Text der Hinweis Nr. 10 zu den Pflanzabständen gemäß AGBGB zu beachten ist.

Bei einem Baum mit einer Höhe von mehr als 2m muss auch 2m Pflanzabstand gehalten werden. Er denkt dass sich die Konflikte wegen Bepflanzung und Laubfall auch hier im erträglichen Rahmen halten werden.

Von der Verwaltung wird auf die Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Diese beziehen sich auf die Punkte 3.7, 4.6, 4.9, 6 , 7 ,und 8 sowie die zusätzlichen Punkte bei den Hinweisen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt zu den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung entsprechend der zusammengestellten Beschlussvorschläge vom 05.08.2015 (ggf. mit Änderungen).

Der Marktgemeinderat billigt die Planentwürfe des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ und der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in den heute vorgestellten Fassungen unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen.

Der Marktgemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ und den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 5	Vergabe von Ingenieurleistungen für das Baugebiet 13 Leerstetten, südl. Schwabacher Str. Kanalisation im Trennsystem und Straßenbau
--------------	--

Für den Bebauungsplan 13 Leerstetten wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Ergebnis war, dass die Grundzüge der Planung keinen Anlass zu Bedenken gaben. Für das weitere Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde im vorangegangenen Punkt auch die Empfehlung gegeben, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Parallel dazu sollte nun auch mit der konkreten Planung der Erschließungsanlagen begonnen werden. Vor allem im Hinblick darauf, dass für die Kanalisation im Trennsystem ein Wasserrechtsverfahren nach Bayerischen Wassergesetz bzw. Bayerischem Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen ist.

Vom Planungsbüro Wolfrum wurden die Planungskosten vorläufig auf

- 47.587,22 EUR für die Kanalisation und

- 40.395,00 EUR für den Straßenbau, somit
- 87.982,22 EUR Gesamtkosten

berechnet.

Nachdem das Planungsbüro Wolfrum bereits bei Vorerhebungen zugezogen wurde und umfangreiche Kenntnisse über das Kanalsystem Leerstetten besitzt, wird empfohlen dem Planungsbüro auch die vorgenannten Ingenieurleistungen zu übertragen.

Beschluss:

Der MGR beschließt, dem Planungsbüro, Jürgen Wolfrum GmbH, Hagenstr. 13, 90530 Wendelstein, den Auftrag bezüglich Ingenieurleistungen zur Erschließung des Baugebietes 13 Leerstetten mit Kanalisation im Trennsystem und Straßenbau zu erteilen.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 6	Vergabe der Architektenleistung für die Erstellung des Bebauungsplans Erweiterung des Gewerbegebietes Schwand
--------------	--

Nachdem der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes mit Beauftragung des TB Markert gefasst wurde, bat die Verwaltung das Teambüro Markert um die Abgabe eines Honorarangebotes.

Die Architektenleistungen (Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Flächennutzungsplan, Umweltbericht und besondere Leistungen) werden vom TB Markert zu einem pauschalen Festpreis in Höhe von 44.857,05 EUR brutto incl. Nebenkosten angeboten.

Das Angebot entspricht den Festsetzungen der HOAI und beinhaltet einen Nachlass auf die vorgegebenen Honorarsätze.

Es wird empfohlen entsprechend dem Beschluss des MGR vom 31.03.2015, den Honorarvertrag mit dem TB Markert abzuschließen.

MGR Wystrach lobt das Angebot des Architekten einen Festpreis zu vereinbaren und würde sich solche Vereinbarungen gerne öfter wünschen.

Bauamtsleiter Mitzam erklärt, dass dies leider nicht in jedem Fall möglich ist, da Ingenieurleistungen nach Planungsaufwand abgerechnet werden. Bei erhöhtem Planungsaufwand erhöhen sich auch die Honorarleistungen, würde da ein Festpreis vereinbart werden, bestünde die Gefahr, dass minderwertige Planungsleistungen entstehen.

Im Architektenbereich sei eine Festpreisvereinbarung möglich.

MGR Theiler sieht ein Problem darin, wenn Architektenleistungen nach Kostenberechnungen abgerechnet werden und nicht nach tatsächlich anfallenden Kosten.

Bauamtsleiter Mitzam berichtet, dass Honoraranpassungen aktuell und gerecht berechnet werden.

MGR Dr. Schulze möchte wissen, ob der Gemeinde bereits neue Erkenntnisse im Grundstücksbereich Bebauung Gewerbegebiet vorliegen.

BGM Pfann erklärt, dass erst wenn alle Erschließungskosten berechnet wurden mit den Eigentümern in konkrete Gespräche eingetreten werden kann.

Beschluss:

Der MGR erteilt dem TB Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten, Hessestr. 5 - 7, 90443 Nürnberg den Auftrag für die Architektenleistungen für das Bauleitverfahren Erweiterung Gewerbegebiet Schwand.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 7 Berichte der Verwaltung

BGM Pfann berichtet, dass seit 2013 20 Leuchten an den Kreisstraßen von Natriumdampf-Hochdrucklampen auf LED umgestellt wurden, weil die Laternenpfosten teilweise schon sehr schadhaft waren.

Die LED Leuchten können in den Nachtstunden nochmals um 50% gedrosselt werden um weitere Energie einzusparen.

Die Lichtverhältnisse sind weiterhin ausreichend wie die bereits bestehenden Leuchten in der Rednitzhembacher Straße zeigen.

Darüber hinaus wurde bei der Bushaltestelle Brunnenstraße eine zusätzliche Leuchte erstellt um die Fußgängerüberquerungshilfe noch deutlicher ausleuchten zu können.

TOP 8 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Kremer lobt die Durchsetzung der neuen Werbeanlagensatzung hat aber den Eindruck, dass diese in Leerstetten besser umgesetzt wird.

BGM Pfann erwidert, dass das Ordnungsamt aktuell nochmal ein Schreiben an die Betroffenen verfasst mit dem Hinweis, dass bei Nichtbeachtung der Werbeanlagensatzung ein Bußgeld fällig wird.

Der Vorsitzende erinnert die Mitglieder des Bauausschusses an den anstehenden Kirchweihauftakt am Freitag 21.08.2015.

Treffpunkt FFW Hof Leerstetten um 18.15 Uhr

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Sabine Zachmann
Schriftführer/in