



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.11.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:47 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Freytag, Jutta

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Hönig, Markus

Scharpff, Wolfgang

Städler, Anja

Theiler, Michael

Weidner, Peter

Vertretung für Herrn Jürgen Kremer

Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kremer, Jürgen

Schulze, Bernd Dr.

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.09.2015
- 2 Aufstellung des Bebauungsplans "Nr. 13 für Leerst., südl. Schwabacher Str."; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Auslegung **2015/0325**
- 3 12. Änderung des Flächennutzungsplans; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan **2015/0326**
- 4 Errichtung eines Raumprovisoriums (Container) für die Generalsanierung Grundschule + Hort; Sachstandsbericht **2015/0327**
- 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 21.09.2015

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Aufstellung des Beb.Pl. "Nr. 13 für Leerst., südl. Schwabacher Str."; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Auslegung
--

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Weiterhin wurden die sich aus den Abwägungsvorschlägen ergebenden Änderungen und Ergänzungen im Planblatt mit den textlichen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan sowie der Begründung eingearbeitet (siehe Anlage).

Nachdem sich die Änderungen nur auf erforderliche Detailfestsetzungen beziehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, könnten die Abwägungsvorschläge und die Änderungen und Ergänzungen beschlossen werden.

Für die Änderungen und Ergänzungen ist eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese kann nach § 4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von zwei Wochen begrenzt werden. Ebenso können sich mögliche Stellungnahmen nur noch auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs beziehen. Im Bereich der Träger öffentlicher Belange sind auch nur die von der Änderung berührten Behörden zu beteiligen.

Vorab berichtet der VS, dass laut Landratsamt Roth das Bauleitplanverfahren schon soweit vorangeschritten ist, wonach bereits jetzt Bauanträge gestellt werden können. 2016 tritt die neue EnEV in Kraft, welche zu höheren Baukosten führen könnte. Für Bauherren, die noch in diesem Jahr ihren Bauantrag einreichen, würden somit die Mehrkosten wegen der strengeren Energieauflagen nicht greifen. Der VS bittet Herr Mitzam das Ergebnis der Beteiligungen vorzutragen.

Vorweg fragt Herr Mitzam die Ausschusssmitglieder, ob es gewünscht ist die einzelnen Abwägungen durchzugehen oder nur die wesentlich betroffenen zu erläutern.

Von Seiten des Ausschusses wird erklärt, dass nur die wesentlichen Änderungen vorgestellt werden sollen.

Herr Mitzam verliest die wesentlichen Änderungen in den textlichen Festsetzungen wie folgt:

- 5.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüberhinaus der zentralen Regenrückhaltung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 229, Gmkg. Leerstetten zuzuführen.

- 6.2 Mit dem Bauantrag bzw. den Unterlagen im Freistellungsverfahren ist ein Nachweis gemäß DIN 4109 beizufügen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind mindestens 1/3 der Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen so zu orientieren, dass sie über Fensteröffnungen zu den lärmabgewandten Seiten verfügen.
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind der Kreisstraße zugewandte Aufenthaltsräume, die vorwiegend nachts genutzt werden, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten. Auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn diese Aufenthaltsräume über eine Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite bestehen.

Herr Mitzam erklärt, dass dem Landratsamt die vorher genannten textlichen Festsetzungen nicht ausreichend formuliert waren, weshalb sie der Änderung bedürfen. Diese Änderungen erfordern allerdings ein weiteres Beteiligungsverfahren.

In Ergänzung zu Punkt 5.3 enthält die Begründung zum Bebauungsplan eine Empfehlung zum Bau von Retentionszisternen. Als Ergebnis der Abwägungen haben weitere redaktionelle Änderungen in der Begründung stattgefunden, welche jedoch keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung haben.

Von der Verwaltung wird abschließend erläutert, dass die erneute Auslegung auf 14 Tage verkürzt wird, die Stellungnahmen nur auf die geänderten Punkte bezogen werden können und im Bereich der Beteiligung Träger öffentlicher Belange auch nur die von der Änderung berührten Behörden zu beteiligen sind.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden zu diesen Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS die Beschlussempfehlung verliest.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Leerstetten 13 südlich Schwabacher Straße“ entsprechend der beiliegenden Abwägungsvorschläge des Team-Büro Markert. Des Weiteren billigt er die Planentwürfe des Bebauungsplans „Leerstetten 13 südlich Schwabacher Str.“ in der heute vorgestellten Fassung.

Der aufgrund der Abwägungsergebnisse geänderte Bebauungsplanentwurf soll nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Dazu wird bestimmt dass:

- ***Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können***
- ***Die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird***
- ***Die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird***

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

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 3	12. Änderung des Flächennutzungsplans; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan
--------------	---

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Eine Überarbeitung der Planung ergibt sich dadurch nicht.

Die 12. Änderung des FNP könnte daher als Satzung festgestellt und dem Landratsamt Roth zur Genehmigung vorgelegt werden.

Zu dieser Tagesordnung werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS die Beschlussempfehlung an den Marktgemeinderat verliedt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Abwägungsvorschläge des Team-Büro Markert. Die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht - in der Fassung vom 05.11.2015 wird festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan dem Landratsamt Roth zur Genehmigung vorzulegen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 4	Errichtung eines Raumprovisoriums (Container) für die Generalsanierung Grundschule + Hort; Sachstandsbericht
--------------	---

Gemäß den Vorberatungen zur Generalsanierung der Schule mit Hort wurde das Büro Scheuenstuhl beauftragt für ein Raumprovisorium (Container) entsprechende Infoangebote einzuholen. Die nähere Prüfung hat ergeben, dass der Schulpausenhof als Containerstandort geeignet ist und damit Gründungskosten entfallen können.

Durch die verstärkte Nachfrage an Containern zeigt sich selbst die Einholung dieser Angebote als schwierige Aufgabe.

Folgender Zwischenstand besteht bei der Angebotseinholung:

- 9 Firmen wurden angefragt
- 2 Angebote liegen derzeit vor
- 1 weiteres Angebot ist noch zugesagt
- 2 Firmen überlegen noch, ob sie abgeben.
- 4 Firmen haben abgesagt.

Die sachliche, technische und fachliche Prüfung steht noch aus. Ebenso gibt es bisher kein Baurecht, keinen konkreten Brandschutz sowie keine haustechnische Prüfung.

Das derzeit wirtschaftlichste Angebot liegt zwar über der Kostenschätzung vom 28.07.2015, aber noch in einem akzeptablen Rahmen. Ein mit Schule und Hort abgestimmter und angepasster Kostenabgleich vom 05.11.2015 zur Kostenschätzung vom 28.07.2015 wurde von

Herrn Scheuenstuhl erstellt. Der Kostenabgleich enthält abschließend noch Hinweise zum Sachstand und noch erforderlichen Abklärungen. Der Kostenabgleich kann zur Wahrung eines fairen Wettbewerbs (Ausschreibung) nur in nichtöffentlicher Sitzung bekannt gegeben werden.

Positiv ist noch zu bewerten, dass für die Mietkosten der Hortcontainer ein Zuschuss in Höhe von 30 % der Mietkosten bzw. maximal 7,50 EUR pro qm und Monat erwartet werden kann.

Ein weiterer Fakt ergibt sich aus dem Angebot eines der Anbieter. Dieser benötigt spätestens Anfang Januar einen Auftrag um fristgerecht fertigen und liefern zu können. Weiterhin hat eine Nachfrage bei der VOB-Stelle ergeben, dass die Containermiete nach den Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und EU-Richtlinien in einem offenen Verfahren europaweit auszuschreiben ist. Dieses Verfahren wird einen noch abzuklärenden Zeitraum in Anspruch nehmen.

Für die Ausschreibung muss ein konkretes Leistungsverzeichnis ausgearbeitet werden. Dazu sind noch Abklärungen hinsichtlich Ausstattung, Brandschutz, Erschließung und Baurecht für die Aufstellung der Container erforderlich.

Der für die Abklärungen notwendige Zeitraum wird die Ausschreibung erst zu Jahresbeginn ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass der Ausschreibungszeitraum auch den bisher vorgesehenen Baubeginn im Sommer beeinflusst. Eine Verschiebung des Baubeginns in den Herbst hinein ist wahrscheinlich.

Eine noch weitere Verschiebung des Baubeginns erscheint hinsichtlich der Aussagen des Landratsamtes (siehe E-Mail LRA Herr Degenhartt) nicht möglich. Die Ertüchtigung des ersten Rettungsweges wird vom LRA als dringlich eingestuft und soll nicht unnötig verzögert werden. Eine vorgezogene Ertüchtigung des ersten Rettungsweges stellt im Hinblick auf die für notwendig befundene Generalsanierung keine wirtschaftliche Alternative dar.

Der VS erläutert vorab den Verlauf über die Sanierungsmaßnahme der Grundschule. Der Marktgemeinderat hat bereits die Entwurfs- und Genehmigungsplanung beschlossen, die darauf basiert, dass die Sanierung in einem Zug bei Auslagerung des Schul- und Hortbetriebs in Containern erfolgt. Eine Sanierung in Bauabschnitten hätte andere Kosten zur Folge. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Kosten einer Containerlösung auf Miet- und Kaufbasis einzuholen und zu prüfen. Das Raumprogramm wurde bereits mit der Regierung besprochen. Die Schulleitung der Grundschule sowie der Hort sind mit der Containerlösung einverstanden. Weiter bringt er vor, dass man bei einer Containerlösung mit einer Dauer von bis zu 2 Jahren die Energie-sparverordnung außer acht lassen könnte. Bisherige Angebote haben gezeigt, dass der Kauf von Containern wesentlich teurer ist als eine Anmietung. Die Ausschreibung muss auf der Grundlage der VOL/A erfolgen. Somit könnte es sein, dass die Ausschreibung europaweit stattfinden muss. Das Leistungsverzeichnis muss genaue Vorgaben enthalten und sehr detailliert aufgebaut werden. Spätestens im Januar muss eine finale Entscheidung vom MGR getroffen werden, wonach die Anmietung der Container die wesentlich günstigere Variante sein dürfte. Eine Firma hat ein Angebot abgegeben, welche die Container nur für mindestens 2 Jahre vermietet. Eine Anmietung mit einer Dauer von 2 Jahren wäre unnötig, da die Container nur 14 Monate als Provisorium dienen sollen. Er gibt zu bedenken, dass die Brandschutzmaßnahmen keinesfalls außer acht gelassen werden dürfen. Der erste Fluchtweg muss dringend umgesetzt werden. Aufgrund der Asylbewerber steigen die Preise der Container enorm. Dennoch sollte nicht gewartet werden bis sich das Asylthema beruhigt. Dieses Thema kann noch unbestimmte Zeit dauern. In der E-Mail von Herrn Degenhartt wird verdeutlicht, dass keine unnötige Zeit zu verlieren ist. Eine Entscheidung sollte deshalb nicht hinausgezögert werden. Sollte diesbezüglich in der Grundschule etwas passieren, liegt die Haftung beim Bürgermeister und dem Gemeinderat. Abschließend hofft er, dass man bis zur Sitzung des Marktgemeinderats weitere Zahlen erhält. Jetzt bittet der VS Herrn Mitzam näher auf die Zahlen und Erkenntnisse durch diverse Gespräche einzugehen.

Herr Mitzam stellt zunächst die Kostenschätzung des Ingenieurbüros BAU Scheuenstuhl von der Marktgemeinderatssitzung im Juli diesen Jahres nochmals vor. Zu dieser haben sich Änderungen ergeben, welche Herr Mitzam näher erläutert. Aufgrund von Gesprächen mit der Schulleitung der Grundschule und dem Hort wurde die Bruttofläche des Raumprovisoriums auf 1.281 m² angepasst. Durch die Erkenntnis, dass die Container auf der befestigten Fläche im Pausenhof aufgestellt werden können, entfallen auch hier Kosten. Auch hat man die Mietzeit der Container auf 14 Monate festgelegt. Das letzte Gespräch mit der Regierung hat ergeben, dass als Fördersatz 50 % statt der bisher angenommenen 48 % möglich sein kann. Aufgrund einer möglichen Wettbewerbsverzerrung geht Herr Mitzam erst in der nicht öffentlichen Sitzung konkret auf die vorliegenden Angebote ein.

Der VS fügt hinzu, dass die Container für den Hort keine eigenen Sanitarräume enthalten um Kosten zu sparen. Die Sanitarräume der Schule sowie der Mehrzweckraum können vom Hort mitgenutzt werden.

Herr Mitzam erklärt weiter, dass man mit dieser Maßnahme aufgrund der hohen Mietkosten in eine öffentliche Ausschreibung nach VOL/A kommt.

MGR Weidner fragt, von wem der Zuschuss für den Hort gewährt wird. Nachdem der Markt Schwanstetten dem Hort die Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellt, müsste sich der Hortbetreiber selbst um Ersatzräume kümmern.

Der VS bringt vor, dass die Containermietkosten für den Hort von der Regierung bezuschusst werden. Der Marktgemeinderat hatte beschlossen, dass der Hort nur für die anfallenden Nebenkosten aufkommen muss. Im Hinblick auf die von der Gemeinde vorgesehene Sanierung benötigt der Hort Ersatzräume. Die Gemeinde sieht sich daher in der Verpflichtung, diese für den Hort auf gleicher Basis zur Verfügung zu stellen. Die Anfrage von MGR Weidner wird vom Geschäftsleiter und Kämmerer dennoch geprüft.

MGR Hönig fragt, ob den Ausschussmitgliedern die Kosten für die Umsetzung der Brandschutzsanierung des ersten Rettungsweges mitgeteilt werden.

Vom VS wird geantwortet, dass wir für die Mindestsanierung keine Förderung erhalten und diese somit als nicht wirtschaftlich gesehen wird. Die Sanierung sollte im vollem Umfang angegangen werden. Die Zahlen werden bei der Sitzung des Marktgemeinderates vorgestellt.

MGR Scharpff möchte gerne wissen, ob der Glaskasten um das Treppenhaus auch umgesetzt wird.

Der VS antwortet, dass der Glaskasten im vorherigen Konzept vorgesehen war, jedoch beim neuen Konzept nicht mehr erforderlich ist.

Von MGR Wystrach wird gefragt, welche Art von Containern aufgestellt wird.

Der VS erklärt, dass die Anforderung der Container einem Provisorium gerecht werden. Die Energiesparverordnung muss wegen einer Nutzungszeit von 14 Monaten nicht beachtet werden. Auch muss abgeklärt werden, ob jedes Klassenzimmer z.B. ein Waschbecken benötigt.

MGRin Freytag bringt vor, dass sich ein Investor gemeldet hat, welcher ein Gebäude als Auslagerung für die Grundschule bauen würde, wenn der Markt Schwanstetten ein Grundstück zur Verfügung stellt. Der Investor habe vor, dass Gebäude nach der Sanierung für Wohnzwecke umzunutzen.

Herr Mitzam äußert, dass es nicht leicht sein wird ein geeignetes Grundstück zu finden, welches ein Baurecht besitzt. Des Weiteren würde eine Umsetzung sehr viel Zeit in Anspruch nehmen.

Der VS erklärt jedoch, dass sich der Investor zügigst mit dem Markt Schwanstetten in Verbindung setzen soll, damit dessen Vorschlag näher besprochen werden kann.

MGR Theiler fragt, ob es sich bei der E-Mail von Herrn Degenhartt, bezüglich des Brandschutzgutachtens zur Grundschule in „Pfaffenhofen“, um einen Schreibfehler handelt.

Der VS bejaht dies.

Des Weiteren möchte MGR Theiler wissen, wer die Zahlen für die Minimallösung des Brand-schutzes liefert.

Vom VS wird geantwortet, dass die grobe Kostenschätzung von Herrn Scheuenstuhl vom Ingenieurbüro BAU sowie vom Ingenieurbüro Weber + Korpowski vorgenommen und diese in der Marktgemeinderatssitzung vorgestellt wird.

Beschluss:

-/-

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass am Dienstag, den 17.11.2015 um 19:30 Uhr die Bürgerversammlung in Furth, Landgasthof zur Linde stattfindet. Er lädt alle Ausschusssmitglieder recht herzlich dazu ein.

Des Weiteren gibt er vorab den Termin für das Neujahresessen, welches am 05.02.2016 stattfinden wird, bekannt.

TOP 6 Anfragen der Ausschusssmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in