NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 15.02.2016
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:34 Uhr
Ort:	Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael	
Freytag, Jutta	Vertretung für Herrn Markus Hönig
Kremer, Jürgen	
Scharpff, Wolfgang	
Schulze, Bernd Dr.	
Seidler, Richard	
Städler, Anja	
Theiler, Michael	
Wystrach, Harald	

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.01.2016	
2	Bauanträge und -Voranfragen	
2.1	Antrag auf Vorbescheid Dagmar Meindl über den Neubau eines Wochendhauses auf der Fl.Nr. 312/1, Gemarkung Schwand, Unterer Lohweg 29	**2016/0348**
3	Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebietes Leerstetten 13 südlich Schwabacher Str. mit Kostenerstattung	**2016/0352**
4	Beschluss über ein Umlegungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 für Leerstetten südlich Schwabacher Str.	**2016/0353**
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 18.01.2016

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid Dagmar Meindl über den Neubau eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/1, Gemarkung Schwand, Unterer Lohweg 29

Die Antragstellerin beabsichtigt im Wochenendhausgebiet den Neubau eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/1, Gemarkung Schwand, Unterer Lohweg 29. Das Wochenendhaus soll eine Grundfläche von 63,36 m² erhalten. Des Weiteren soll sich der Standort des Hauses außerhalb der für das Grundstück festgesetzten Baugrenzen befinden.

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag auf Vorbescheid wie folgt:

„Bedingt durch die Grundstücksgröße (3.352 m²) ergibt sich eine deutlich bessere Ausnutzung des Grundstückes. Auch im Hinblick auf die nördliche Zufahrt werden sich wesentlich kürzere Versorgungswege (Wasser, Strom, Telefon) ergeben. Durch die Veränderung des Standortes würden sich für die Anwohner keine Nachteile ergeben.

Die geringfügige Überschreitung der Grundfläche des Wochenendhauses ist durch die Größe des Grundstückes meines Erachtens gegeben. Da sich das Grundstück in der Mitte des Bebauungsplanes befindet, ist es auch meiner Ansicht nach städtebaulich vertretbar.

Da im Wochenendhausgebiet zahlreiche Veränderungen geplant sind und zum Teil schon durchgeführt wurden, sehe ich keine Beeinträchtigung durch mein Bauvorhaben."

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Antragstellerin betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendgebiet". Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Änderungsphase. Diese wurde notwendig um eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ziel der Änderung ist die Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet in reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet, da die tatsächliche Nutzung nicht mehr dem bisherigen Bebauungsplan entspricht. Dies betrifft vor allen Dingen die Art der Nutzung, die Gebäudegrößen sowie die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Derzeit ruht das Verfahren der Bebauungsplanänderung, da ein Oberflächenwasserkonzept erstellt werden muss.

Laut dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind Wochenendhäuser mit einer überbaubaren Fläche bis zu 54 m² zulässig. Des Weiteren legt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Diese werden nach dem Vorentwurf der Antragstellerin verlassen.

Der neue Bebauungsplanvorentwurf beabsichtigt eine Geschossfläche bis 130 m² und eine Erweiterung der Baugrenzen. Da der Bebauungsplan dahin geändert werden soll, kann sich die Verwaltung eine Befreiung hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Baugrenzen vorstellen.

Nachdem bereits in anderen Fällen eine größere überbaubare Fläche, sowie eine Abweichung von den Standorten genehmigt wurde, sind für diesen Antrag ebenfalls die vorgenannten geringfügigen Befreiungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 für Schwand vorstellbar.

MGR Scharpff bringt vor, dass er dem Vorhaben nicht zustimmen kann, da der Bebauungsplan sich derzeit in der Änderungsphase befindet. Er fügt an, dass auf dem Planblatt des Bebauungsplans eine Straße westlich des Grundstücks dargestellt ist. Diese ist bisher nicht errichtet worden.

Von MGR Theiler wird gefragt, ob der Antrag den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen würde.

Herr Mitzam antwortet, dass die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan eingehalten werden würden.

MGR Dr. Schulze stimmt der Aussage von MGR Scharpff zu. Er erklärt, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt viele Befreiungen erteilt wurden. Es sollte auf die Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans gewartet werden.

MGR Seidler ist der gleichen Meinung wie seine beiden Vorredner.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugrenzen.

Abgelehnt Ja 5 Nein 5

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Scharpff, MGR Wystrach, MGR Dr. Schulze, MGRin Freytag und MGR Seidler

TOP 3 Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebietes Leerstetten 13 südlich Schwabacher Str. mit Kostenerstattung

Für die Erschließung des Baugebietes Leerstetten 13 und die Übernahme der Erschließungskosten durch die Eigentümer ist vorgesehen, mit diesen einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

1. Vertragsgebiet

Das Erschließungsvertragsgebiet ist aus der Anlage 1 zum Vertrag zu entnehmen. Es besteht aus der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 13 für Leerstetten, südlich Schwabacher Straße.

2. Städtebauliche Planung:

Die städtebauliche Planung (Bebauungsplan) wurde bereits von der Gemeinde durchgeführt. Stand des Bebauungsplanverfahrens ist, dass der Satzungsbeschluss am 26.01.2016 durch den Marktgemeinderat erfolgt ist. Die Rechtskraft soll nach dem Abschluss aller Kostenvereinbarungen (Inhalt des städtebaulichen Vertrages) mit den Grundstückseigentümern hergestellt werden.

3. Bodenordnung (§§ 2 - 6 des Vertrages)

Gemeinde und Eigentümer führen im Vertragsgebiet eine vereinbarte Baulandumlegung durch. Die vereinbarte Umlegung wird in eine amtliche Umlegung nach BauGB überführt. Die amtliche Umlegung erfolgt durch das Vermessungsamt Schwabach. Die Gemeinde erhält mit dem Umlegungsverfahren sämtliche für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen (Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Ortsrandeingrünung etc.). Die öffentlichen Flächen betragen 24,95 % des Vertragsgebietes.

4. Erschließung

Die Gemeinde führt in Vorausleistung im Vertragsgebiet sämtliche Erschließungsarbeiten aus. Beinhaltet sind insbesondere die Straßen, Parkierungsflächen, Entwässerung, Abwasserbeseitigung, Beleuchtung und Straßengrün, aber auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes.
Die Gemeinde reicht die Kosten einschließlich der Honorarkosten an die Grundstückseigentümer weiter. Die Kostenerstattung ist in den §§ 15 und 16 des Vertrages geregelt. Er beinhaltet eine ratenweise Erstattung der Kosten mit einer Schlussabrechnung nach den tatsächlich entstandenen Kosten.
Die Gemeinde übernimmt sämtliche Erschließungsanlagen in ihr Eigentum und in ihre Baulast.

5. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz und Baugesetzbuch

Sinn des Erschließungsvertrages ist u.a. der Gemeinde das Risiko und den Aufwand einer Beitragsabrechnung zu ersparen, sowie finanzielle Nachteile zu vermeiden.
Die Herstellungsbeiträge zur Abwasserbeseitigung sowie Erschließungsbeiträge gelten gemäß § 21 Absatz 3 des Erschließungsvertrages als abgelöst. Die entsprechenden Verrechnungsposten werden ausgewiesen und in der gemeindlichen Haushaltsrechnung aufgeführt. So wird den Grundsätzen der Haushaltsklarheit Rechnung getragen und nicht zuletzt eine unangemessene Kostenbelastung der Grundstückseigentümer vermieden.

Der vollständige Erschließungsvertrag ist der Vorbemerkung angefügt und Bestandteil des Beschlusses.

Die Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung sind nicht Gegenstand des Erschließungsvertrages.

Bei Nichtzustandekommen der Erschließungsverträge kann die finanzielle Mehrbelastung von der Gemeinde nicht getragen werden. Dies würde den Verzicht auf Erschließung und Umlegung des Gebietes bedeuten.

Der VS bittet Herrn Mitzam den städtebaulichen Vertrag näher zu erläutern.

MGR Seidler fragt, ob die Grundstücke von der Gemeinde verkauft werden.

Der VS erklärt, dass die Grundstücke direkt von den Eigentümern verkauft werden.

MGR Scharpff möchte wissen, warum man die einzelnen Hausanschlüsse im Kanalausführungsplan nicht dargestellt hat. Er ist der Meinung, dass diese bereits von Anfang an hergestellt werden sollten, sodass ein Aufriss der Straße im nachhinein nicht mehr nötig ist.

Herr Mitzam erklärt, dass die Hausanschlüsse mit den Hauptleitungen hergestellt werden. Im Kanalausführungsplan (Anlage 3 Erschließungsvertrag) sind jedoch nur die Hauptleitungen dargestellt. Für die Hausanschlüsse besteht noch die Möglichkeit die Lage mit den Eigentümern abzustimmen. Die Verlegung der Hausanschlüsse, auch für die anderen Versorger, ist Bestandteil der vertraglichen Regelungen. Im Bauzeitenplan ist auch ein Zeitfenster für die Verlegung der Leitungen mit Hausanschlüssen für die anderen Versorger vorgesehen.

Von MGR Scharpff wird gefragt, ob die Deckschicht erst hergestellt wird, wenn die gesamten Grundstücke im Geltungsbereich bis zu einem bestimmten Prozentsatz bebaut sind.

Herr Mitzam bejaht dies und erklärt, dass man möglichst lange mit der Herstellung der Deckschicht warten will um Straßenschäden zu vermeiden. Die Tragschicht hingegen wird nach Verlegung aller Leitungen hergestellt.

Der VS fügt hinzu, dass man wie bei der Erschließung in den Pointgärten verfahren wird, wo sich diese Vorgehensweise bewährt hat.

MGR Seidler fragt, warum die Grundstücke nicht durch die Gemeinde verkauft werden, da der Verkauf der Pointgärten eine gute Einnahmequelle war. Des Weiteren möchte er wissen, ob bei den Grundstücken eine Baupflicht besteht um Baulücken in diesem Bereich zu vermeiden. Auch möchte er wissen, wie viele Bauwillige es aus den Reihen der Grundstückseigentümer gibt.

Der VS erklärt, dass es keine Baupflicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt. Die Gemeinde hätte die Flächen von den Eigentümern erwerben müssen. Dies wäre nur durch die Aufnahme eines Darlehen möglich gewesen. Davon hat man im Hinblick auf die anstehende Sanierung der Schule, welche komplett durch Fremdmittel zu finanzieren ist, Abstand genommen. Zudem haben etliche Eigentümer Eigenbedarf angemeldet. Auch wenn die Zinsen derzeit niedrig sind, ist es schwer abzuschätzen, wann durch den Abverkauf die Darlehen getilgt sein werden. Der Verkauf der Grundstücke in den Pointgärten hat sich auf ca. acht Jahre erstreckt. Derzeit gibt es bereits vier bauwillige Grundstückseigentümer bzw. Angehörige.

Von MGR Scharpff wird abschließend vorgebracht, dass in § 15 des städtebaulichen Vertrags die Ziffer 4 zu streichen ist, weil es keinen 4. Absatz gibt.

Der VS bedankt sich für die Aufmerksamkeit des Kollegen und erklärt, dass es sich hier um einen redaktionellen Fehler handelt, welcher korrigiert wird.

Beschluss:

Der BauUA beschließt, mit den beteiligten Grundstückseigentümern den städtebaulichen Vertrag in der vorgelegten Form abzuschließen und nach Vertragsabschluss die Baulandumlegung in ein amtliches Verfahren nach §§ 45 ff BauGB zu überführen. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschließen.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Seidler

TOP 4 Beschluss über ein Umlegungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 für Leerstetten südlich Schwabacher Str.

Im Erschließungsvertrag soll mit den Grundstückseigentümern vereinbart werden, eine Baulandumlegung für das Baugebiet Leerstetten 13 durchzuführen. Die Baulandumlegung soll in eine amtliche Umlegung nach BauGB überführt werden. Die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens vermeidet die Zahlung von Grunderwerbssteuern sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Gemeinde.

Ziel der Baulandumlegung (Bodenordnung) ist es, aus den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken, entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen, bebaubare Grundstücksflächen zu bilden und gleichzeitig die Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Gemeinde vorzunehmen. Öffentliche Flächen im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Erschließungsflächen (öffentliche Straßen, Wege) im Vertragsgebiet und öffentliche Grünflächen einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen, soweit solche im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen werden.

Für die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens ist ein Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB herbeizuführen. Der gesamte Verfahrensablauf des Umlegungsverfahrens ist in den §§ 45 – 79 BauGB geregelt.

Das Umlegungsgebiet ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 für Leerstetten und umfasst die Flurnummern 179, 179/2, 187/1, 187/5, 188, 188/3 und 188/6 Gmkg. Leerstetten.

Die Durchführung der amtlichen Umlegung soll auf das Vermessungsamt Schwabach übertragen werden.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass man sich für das vereinbarte amtliche Umlegungsverfahren entschieden hat. Die Verwaltung hat sich auch über das freiwillige Umlegungsverfahren informiert. Gespräche mit einem Notar haben jedoch gezeigt, dass der Gemeinde und auch den Eigentümern Kosten in Form von Grunderwerbssteuern entstehen würden.

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

Beschluss:

Der BauUA beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten, bestehend aus den Flurnummern 179, 179/2, 187/1, 187/5, 188, 188/3 und 188/6 Gmkg. Leerstetten ein amtliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB. Die Durchführung der Umlegung wird dem Vermessungsamt Schwabach übertragen.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Seidler

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass ein größerer Teil der Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Schwarzachgruppe mittlerweile ein Alter von 50 Jahren oder mehr erreicht hat. So verhält es

sich auch bei dem über 130 km langen Rohrnetz und den ca. 76 km Hausanschlussleitungen, von denen ein Drittel älter als 50 Jahre ist. Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind insofern größere Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten mit entsprechenden Investitionen erforderlich. Das Fachbüro CDM Smith aus Nürnberg hat die Verbandsanlagen näher untersucht und die notwendigen Maßnahmen zur Ertüchtigung im Herbst 2014 in einem Gutachten dargestellt. Der Zweckverband will die Arbeiten zeitnah umsetzen und beauftragte deshalb das Fachbüro Dr. Schulte/Röder Kommunalberatung aus Veitshöchheim. Das Büro führt ab dem 29.02.2016 im gesamten Verbandsgebiet Vermessungen der vorhandenen Geschossflächen durch. Begonnen werden die Bestandsaufnahmen in Schwanstetten. Die nächste Aufgabe des Zweckverbandes besteht darin, den Grundstückseigentümern im Verbandsgebiet vor Beginn der Arbeiten, per Post ein ausführliches Informationsschreiben über die Vermessungsarbeiten zuzustellen. Im Anschluss an die Bestandsaufnahmen mit Kalkulation werden die Grundstückseigentümer zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Bei dieser werden die Eigentümer über die notwendigen Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen, die Höhe der Verbesserungsbeiträge und auch über die Grundlagen zur Berechnung der beitragspflichten Flächen informiert.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Dr. Schulze berichtet, dass der Radweg an der RH 1 zwischen Schwand und Leerstetten Nachts nur sehr schwer durch die schlechten Sichtverhältnisse befahrbar ist. Er fragt, ob man für die Zukunft eine Beleuchtung des Radwegs in Planung nehmen könnte.

Der VS erklärt, dass eine Beleuchtung des Radweges aufgrund von hohen Investitionskosten damals nicht gewünscht wurde. Man könnte auf den Waldweg zwischen Schwand und Leerstetten ausweichen, welcher beleuchtet ist. Dennoch wird man die Kosten einer Wegbeleuchtung bei dem Versorger abfragen.

Von MGR Kremer wird berichtet, dass sich vom Faschingszug noch ein Halteverbotsschild in der Alten Straße befindet.

Vom VS wird erklärt, dass der Bauhof das Halteverbotsschild entfernen wird.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann Erster Bürgermeister	Mario Knorr Schriftführer/in