



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.03.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:38 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Hönig, Markus
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:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.02.2016
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid Heinz Nerreter über Nutzungsänderung von Schweinestall in 2 Hallen zur Vermietung auf der Fl.Nr. 547, Gemarkung Schwand, Am Weiherhof 2 **2016/0361**
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung Wilhelm Maueröder über die Nutzungsänderung eines Tanzsaales zur Lagerfläche auf der Fl.Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten, Sperbersloher Str. 7 **2016/0362**
- 3 Vergabe von Lieferung und Leistung: Erneuerung Küchen- und Thekenbereich Bürger Stub'n **2016/0360**
- 4 Antrag der SPD-Marktgemeinderatsfraktion zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes **2016/0363**
- 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 15.02.2016 |
|---|

Beschlossen Ja 10 Nein 0

| |
|---|
| TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen |
|---|

| |
|--|
| TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid Heinz Nerreter über Nutzungsänderung von Schweinestall in 2 Hallen zur Vermietung auf der Fl.Nr. 547, Gemarkung Schwand, Am Weiherhof 2 |
|--|

Der Antragsteller beabsichtigt eine Nutzungsänderung von einem Schweinestall in zwei Hallen, welche anschließend vermietet werden sollen. Eine der Hallen soll als Schreinerwerkstatt dienen, während die andere Halle als Kfz-Unterstellfläche vorgesehen ist.

Dem Antrag zur Werkstatt liegt eine Betriebsbeschreibung bei. In dieser wird beschrieben, dass die Schreinerei nur nebenerwerblich ausgeführt werden soll. Die Arbeitszeiten erstrecken sich von Samstag ab 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr und zwei Abende unter der Woche von 18:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Der Betreiber ist Schreinermeister, welcher ohne Personal dort nebenerwerblich ca. 10 – 15 Std. wöchentlich arbeiten möchte.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Vorhaben muss aufgrund der Lage des Grundstücks dem Außenbereich zugeordnet werden. Eine Beurteilung erfolgt deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB, da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Der Schweinestall wurde ursprünglich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Privilegierung für landwirtschaftliche Nutzung) genehmigt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche aus. Da es sich um eine Schreinerei sowie eine Kfz-Unterstellmöglichkeit handelt, widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Benutzung beeinträchtigt somit öffentliche Belange. Die Erschließung ist jedoch bereits gesichert.

Die Verwaltung könnte sich dennoch vorstellen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da durch die nebenerwerbliche Schreinerei und der Kfz-Unterstellhalle voraussichtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

MGR Theiler fragt, ob die Zufahrt öffentlich ist.

Herr Mitzam antwortet, dass die Zufahrt bis zum Anwesen öffentlich ist. Erst ab Höhe des Wohnhauses ist der Weg in Richtung Süden beschränkt.

MGR Dr. Schulze bringt vor, dass er kein Problem bei den Betriebszeiten sieht, da die Entfernung zur Nachbarschaft ziemlich weit ist.

Der VS fügt an, dass die Nachbarschaft ca. 400 Meter Luftlinie entfernt ist. Er gibt jedoch zu bedenken, dass verschiedene lärmverursachende Maschinen zum Einsatz kommen.

Von MGR Kremer wird erklärt, dass er mit den Zeiten nicht einverstanden ist, denn eine Hobelmaschine, welche an einem Samstagabend in Betrieb genommen wird, könnte durchaus auch störend sein.

MGR Wystrach schließt sich der Äußerung von MGR Kremer an. Wäre es möglich, diesen Tagesordnungspunkt in zwei Beschlüsse zu fassen, d.h. einen Beschluss für den KFZ-Unterstand und einen für die Schreinerei?

Von Herr Mitzam wird dazu erläutert, dass es sich hier um einen Antrag auf Nutzungsänderung für ein Gebäude handelt. Eine getrennte Abstimmung ist nicht möglich, allerdings könnte eine Beschränkung der Betriebszeiten vorgegeben werden.

Von MGR Scharpff wird geäußert, dass er die Zeiten nicht kritisch sieht. Er ist der Meinung, dass hier ein bestehendes Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt und somit ein Leerstand vermieden wird. Vielleicht wäre es möglich, den Betreiber aufzuerlegen, dass das Tor während des Betriebs zugemacht werden muss um Immissionen weitestgehend abzuwehren?

Herr Mitzam antwortet, dass die immissionsschutzrechtliche Prüfung beim Landratsamt Roth erfolgt. Es könnte durchaus sein, dass der Betreiber einige immissionsschutzrechtliche Auflagen erhält.

MGR Theiler möchte gerne wissen, was in der Schreinerei hergestellt wird.

Herr Mitzam erklärt, dass aus der Betriebsbeschreibung keine genaue Produktbeschreibung aufgeführt ist. Es wird lediglich beschrieben, dass der Betreiber Schreinermeister ist und Hauptberuflich als Aufmaßtechniker arbeitet.

Von MGRin Städler wird gefragt, ob die Halle nur als KFZ-Unterstellmöglichkeit dient oder auch Reparaturen verrichtet werden. Des Weiteren möchte sie gern wissen, wie viel KFZ dort untergestellt werden und ob es zu einem größeren Verkehrsaufkommen dadurch kommt.

Der VS antwortet, dass die beantragte Nutzung nur als Unterstellmöglichkeit dient. Falls jedoch eine Werkstatt entstehen sollte, wird das Landratsamt Roth als Bauaufsichtsbehörde tätig, da die Nutzung als Werkstatt nicht beantragt wurde. Da Herr Nerreter anwesend ist, schlägt der VS vor über eine Sitzungsunterbrechung abzustimmen, damit der Antragsteller zu Fragen Stellung nehmen kann.

Der VS lässt über die Sitzungsunterbrechung abstimmen:

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Der VS hebt nach Anhörung des Antragstellers die Sitzungsunterbrechung wieder auf.

MGR Seidler erinnert, dass es im Ortsteil Harm eine Schreinerei gibt. Auch in der Allersberger Straße gibt es eine Schreinerei, welche direkt in einem Wohngebiet liegt. Aufgrund der Lage

des Grundstücks wäre es nicht schlimm, wenn sich ein kleines Unternehmen ausbreitet und erfolgreich ist.

MGR Dr. Schulze merkt an, dass sich die Immissionswerte durch die beantragte Nutzung verbessern könnten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Der Abweichung von der festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung wird zugestimmt.

Beschlossen Ja 8 Nein 2

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGRin Städler und MGR Theiler

| | |
|----------------|--|
| TOP 2.2 | Antrag auf Baugenehmigung Wilhelm Maueröder über die Nutzungsänderung eines Tanzsaales zur Lagerfläche auf der Fl.Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten, Sperbersloher Str. 7 |
|----------------|--|

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Tanzsaales zur Lagerfläche auf der Fl.Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten, Sperbersloher Str. 7.

Aus der beiliegenden Betriebsbeschreibung geht hervor, dass ein Versandhandel mit Textilien ohne Ladengeschäft und Publikumsverkehr betrieben werden soll. Die Anlieferung der Waren erfolgt über die Lieferrampe 2-3 mal täglich zwischen 08:00 – 16:00 Uhr. Die Waren werden auf Paletten gelagert, entsprechend der Aufträge kommissioniert und versandt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ (Deckblatt Nr. 4) des Marktes Schwanstetten, welches für diesen Bereich ein Sondergebiet ausweist. Als zulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelmärkte, Tanzcafés, Restaurationsbetriebe mit Ausnahme von Spielhallen, Freizeit- und Sportanlagen, Büros und Arztpraxen festgesetzt.

Eine Lagerhalle ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Für die Umsetzung des Vorhabens wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sind für Sondergebiete nach § 11 auch Handelsbetriebe zulässig.

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung könnte sich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ des Marktes Schwanstetten durchaus vorstellen. Auch würde man mit der Zustimmung des Vorhabens einen Leerstand im Ortszentrum beseitigen.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ des Marktes Schwanstetten hinsichtlich der Nutzung des Gebäudes als Lagerfläche. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 3 | Vergabe von Lieferung und Leistung: Erneuerung Küchen- und Thekenbereich Bürger Stub'n |
|--------------|---|

2015 wurde mit der Sanierung der Bürger Stub'n bereits begonnen. Nun soll ab 09.05.2016 die Küchen- und Thekeneinrichtung (Möbel und Elektrogeräte) erneuert werden.

Die Kostenschätzungen vom Ingenieurbüro Weber+Korpowski belaufen sich inklusive Haustechnik wie folgt:

| | |
|---------|--------------------------|
| Küche: | ca. 96.390,- EUR brutto |
| Theke: | ca. 68.187,- EUR brutto |
| Gesamt: | ca. 164.577,- EUR brutto |

Das Ingenieurbüro hat 4 Fachfirmen für Gaststättenbedarf um ein Angebot gebeten. Die Kosten für die Küchen- und Thekeneinrichtung wurde auf ca. 145.000,- EUR geschätzt. Die restlichen Kosten beziehen sich auf Änderung und Ergänzung der Haustechnik.

Aufgrund der Lieferzeit von 8-10 Wochen erfolgte die Angebotseröffnung der Ausschreibung für Küchen- und Thekenausstattung bereits am Mittwoch, den 16.03.2016. Die Angebote wurden vom Planungsbüro Weber+Korpowski wirtschaftlich, rechnerisch und technisch überprüft und ein Vergabevorschlag erarbeitet.

Das ungeprüfte Submissionsergebnis wurde nach dem Eröffnungstermin zeitnah mitgeteilt.

Vorab erklärt der VS, dass von allen vier Firmen ein Angebot abgegeben wurde. Nach technischer, wirtschaftlicher und rechnerischer Prüfung hat sich ergeben, dass die Firma Rudolf Lange GmbH & Co.KG, Nürnberg, preisgünstigster und wirtschaftlichster Anbieter ist. Die Vergabesumme liegt im Rahmen der Kostenberechnung. Es wird vorgeschlagen die Firma Rudolf Lange GmbH & Co.KG, Nürnberg, mit einem Angebotspreis von 131.928,64 EUR zu beauftragen. Die Umbaumaßnahmen sollen am 09.05.2016 beginnen und enden voraussichtlich am 21.06.2016.

MGR Kremer fragt, warum die Ausschreibung so spät erfolgt ist. Wenn beispielsweise kein Beschluss gefasst werden würde, käme man in Zeitnot.

Herr Mitzam erklärt, dass alle vier beteiligten Firmen an der beschränkten Ausschreibung teilgenommen haben. Der Ausschreibungszeitraum war daher auskömmlich. Das Büro Weber+Korpowski wird von dem Hinweis in Kenntnis gesetzt.

MGR Dorner erklärt, dass er geschäftlich mit der Firma keine gute Erfahrung gemacht hat und gerne darüber berichten möchte.

Der VS erklärt, dass dies im nichtöffentlichen Teil erfolgen sollte. Die Bauüberwachung hat das Büro Weber+Korpowski inne. Es ist deren Aufgabe für eine ordnungsgemäße Bauausführung zu sorgen.

MGR Scharpff bringt vor, dass man erst die Informationen im nichtöffentlichen Teil von MGR Dorner anhören sollte, bevor man einen Beschlussvorschlag gibt. Eventuell müsste die Firma ausgeschlossen werden.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass dies nicht möglich ist, da die Ausschreibung nach VOB vorgenommen wurde. Der Auftrag muss nach den Richtlinien der VOB an die günstigstnehmende Firma erteilt werden. Eine Zurückweisung würde gravierende Ausschlussgründe voraussetzen.

MGR Dorner fügt an, dass im Vergabevorschlag des Ingenieurbüros Weber+Korpowski steht, dass die Firma dem Ingenieurbüro nicht bekannt ist.

Der VS erklärt dazu, dass eine Zusammenarbeit mit der Firma noch nicht stattgefunden hat. Laut Aussage des Ingenieurbüros gilt die Firma als fachlich qualifiziert und zuverlässig.

Beschluss:

Der MGR beschließt für die Modernisierung der Küchen- und Thekeneinrichtung der Bürger Stub'n die Firma Rudolf Lange GmbH & Co.KG, Nürnberg, mit einem Angebotspreis von 131.928,64 EUR zu beauftragen.

Beschlossen Ja 8 Nein 2

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Dorner und MGR Theiler

| | |
|--------------|---|
| TOP 4 | Antrag der SPD-Marktgemeinderatsfraktion zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes |
|--------------|---|

Über den Antrag zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage) wäre Beschluss zu fassen.

Beurteilung der Verwaltung:

Der Planungszeitraum (ca. 15 – 20 Jahre) für den derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist abgelaufen. Um einen Stillstand in der Gemeindeentwicklung zu vermeiden, ist die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes würde dann wieder ein Planungszeitraum für 15 – 20 Jahre zur Umsetzung einer baulichen Entwicklung entstehen.

Der Antrag wird daher von Seiten der Verwaltung befürwortet.

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

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Planungswettbewerb auszuloben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Zur Anfrage von MGR Theiler bezüglich des Verkehrsspiegels und der sichtbehindernden Hecke im Einmündungsbereich von der RH 2 Richtung auf die Staatsstraße 2239 Penzendorf/Neuses erklärt der VS, dass der Spiegel laut dem Staatlichen Straßenbauamt Nürnberg vermutlich von der Stadt Schwabach aufgestellt wurde. Bezüglich der Hecke wird keine Sichtbehinderung gesehen, da das geforderte Sichtdreieck eingehalten wird (3 Meter vom Schnittpunkt der Fahrbahnen). Von der Straßenbaubehörde der Stadt Schwabach wurde die Auskunft erteilt, dass der Spiegel wegen dem sichtbehindernden Brückengeländer aufgestellt wurde. Der Wunsch nach einem beschlag- und frostfreien Spiegel wird an die Straßenmeisterei weitergegeben. Hinsichtlich der Hecke wird die Auffassung des Staatlichen Straßenbauamtes geteilt. Die Hecke verhindert, dass die Verkehrsteilnehmer bereits bei der Anfahrt zum Einmündungsbereich nach links schauen, um den Verkehr zu beobachten und dann ohne anzuhalten auf die Staatsstraße fahren. Der VS erinnert daran, dass das Staatliche Straßenbauamt eine verkehrstechnische Untersuchung durchführen wird, die möglicherweise in ein Ampelkonzept münden könnte.

Des Weiteren berichtet der VS, dass der Vollausbau von der Brücke in Schaftnach bis zum Wald Richtung Leerstetten vergangene Woche auf eine Länge von ca. 700 Meter begonnen hat. Es gilt zurzeit eine Vollsperrung. Anschließend wird die Verschleißschicht bis zum Ortseingang Leerstetten in zwei Etappen erneuert. Die 1. Etappe erstreckt sich von Wald/Schaftnach bis zum Sportgelände des SVL. Der SVL und der TLC können von Leerstetten kommend angefahren werden. Bei der 2. Etappe ist die Zufahrt über Harm bzw. Schaftnach möglich. Beide Etappen sollen innerhalb einer Woche bewältigt werden können. Die Baumaßnahme soll bis Anfang Mai 2016 abgeschlossen sein.

MGR Theiler fragt, ob jeweils eine Vollsperrung vorgesehen ist oder eine Spur für die Durchfahrt frei bleibt.

Der VS erklärt, dass es sich immer um eine Vollsperrung handelt. Allerdings ist die Zufahrt zu den Sportvereinen in der 1. Etappe von Leerstetten und in der 2. Etappe von Harm bzw. Schaftnach kommend frei.

Abschließend berichtet der VS über die EU-Ausschreibung der Container für die Schulsanierung. Die Ausschreibung erfolgt im Online-Verfahren. Bisher haben 25 Firmen die Ausschreibung eingesehen. Davon hat eine Firma abgesagt. Angebote wurden bislang keine abgegeben. Am 06.04.2016 endet die Angebotsfrist und gleichzeitig findet die Angebotseröffnung statt. Dann werden die Angebote bis zum 15.04.2016 durch das Ingenieurbüro BAU Heinz Scheuenstuhl geprüft. Die Vorberatung durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgt am 18.04.2016 und der Beschluss im Marktgemeinderat ist am 27.04.2016 vorgesehen. Daraufhin werden die Bieter benachrichtigt. Hiernach muss eine Wartefrist eingehalten werden, welche am 07.05.2016 endet. Wird kein Widerspruch erhoben, kann die Auftragsvergabe am 09.05.2016 erfolgen. Dem Auftragnehmer steht für das Aufstellen der Container ein Zeitraum vom 29.09.2016 – 28.10.2016 zur Verfügung, dann muss das Raumprovisorium bezugsfertig sein.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Dr. Schulze fragt, wer für die Schneeräumung an der Bushaltestelle am Netto-Markt zuständig ist. Im Seniorenbeirat wurde beklagt, dass der Gehweg nicht geräumt wurde.

Herr Mitzam erklärt, dass die Anlieger zuständig sind. In diesem Fall wäre dies der Netto-Markt selbst.

Der VS erklärt, dass man die Sachlage bis zur nächsten Marktgemeinderatssitzung klären und mitteilen wird.

MGR Theiler möchte gerne wissen, warum in Leerstetten auf der Kreisstraße vor der evangelischen Kirche eine Baustelle war.

Herr Mitzam erklärt, dass hier ein Wasserrohrbruch behoben werden musste.

Der VS berichtet abschließend, dass am 28.03.2016, um 10:00 Uhr das Eierhodeln der Brauchtumsfreunde Schwand vor dem „Schwan“ stattfindet. Hierzu sind die Mitglieder des Marktmeinderates herzlich eingeladen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in