



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.08.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:38 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Bensch, Harald
Dorner, Michael
Kremer, Jürgen
Scharpff, Wolfgang
Schulze, Bernd Dr.
Städler, Anja
Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Michael Theiler

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus
Oberfichtner, Harald
Seidler, Richard
Theiler, Michael

Vertretung für Herrn Richard Seidler

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.07.2016
- 2 Vorstellung und Billigung des Oberflächenentwässerungskonzeptes für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Schwand "Wochenendhausgebiet" **2016/0407**
- 3 Bauvoranfrage Architekt Marcus Porschert über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstr. 5 **2016/0398**
- 4 Antrag auf Vorbescheid von Markus Alder über Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf Fl. Nr. 809/3 Gmkg Leerstetten im Ortsteil Furth **2016/0406**
- 5 Vergabe von Lieferungen und Leistungen: BG 13 Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen **2016/0397**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 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 18.07.2016

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 2 Vorstellung und Billigung des Oberflächenentwässerungskonzeptes für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Schwand "Wochenendhausgebiet"
--

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Schwand „Wochenendhausgebiet“, wurde vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg die Weiterführung des Änderungsverfahrens von der Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzeptes abhängig gemacht.

Nach umfangreichen Bestandsaufnahmen und Vorerhebungen (z.B. langfristige Beobachtung des Grundwasserstandes an diversen Messstellen) wurde vom Planungsbüro Wolfrum der Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes erstellt.

Der Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes wird von Herrn Wolfrum in den Gremien vorgestellt.

Beurteilung der Verwaltung:

Der ausgearbeitete Entwurf stellt ein schlüssiges Konzept dar. Der Entwurf sollte daher gebilligt werden um das erforderliche wasserrechtliche Verfahren einleiten zu können. Nachdem mit dem vorgelegten Oberflächenentwässerungskonzept auch die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes erfüllt werden, kann dann auch für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Schwand „Wochenendhausgebiet“ das Verfahren fortgesetzt werden. Nach Beschlussfassung über die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren und Billigung eines überarbeiteten Änderungsentwurfes könnte dann das nächste Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der VS Herr Wolfrum vom Planungsbüro Wolfrum. Der VS erinnert vorab, dass die Bebauungsplanänderung notwendig war, weil die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht eingehalten worden sind. In vielen Fällen wurde die zu überbauende Grundfläche von 54 m² überschritten. Auch nicht zulässige Nebengebäude wurden auf den Grundstücken errichtet. Zudem ist das bestehende dauerhafte Wohnen laut dem gültigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Aktuell sind im Wochenendhausgebiet 28 Hauptwohnsitze und nur ein Nebenwohnsitz gemeldet. Darauf folgende Befreiungsanträge wurden von Seiten der Gemeinde und des Landratsamtes Roth nicht genehmigt. Der Markt hat sich daraufhin entschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern. Gegenwärtig haben bereits 32 Wochenendbewohner ihre Kleinkläranlage umgerüstet bzw. neu eingebaut. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden an verschiedenen Stellen Versickerungsproben durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass von Norden nach Süden aufgrund des fallenden Geländes der Grundwasserabstand niedriger wird und dadurch eine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser nicht mehr gegeben ist. Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat deshalb das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ein Oberflächenentwässerungskonzept gefordert.

Vom Planungsbüro Wolfrum wurde das Oberflächenentwässerungskonzept nun erarbeitet, wobei dazu auch die Ergebnisse der eingerichteten Pegelmessstellen berücksichtigt wurden. Bevor der VS Herrn Wolfrum das Wort erteilt, weist er darauf hin, dass sich die Verwaltung schon vor einigen Jahren mit der Entwässerungssituation des Wochenendgebiets befasst hat, da immer wieder Anfragen von Bauwerbern eingegangen sind, die sich nicht am geltenden Bebauungsplan, sondern am tatsächlichen Bestand orientiert haben. Mit Blick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets war es auch erforderlich die Entwässerung insgesamt für den Ortsteil Schwand zu betrachten.

Anfangs erläutert Herr Wolfrum, dass er zwei Themenblöcke ausgearbeitet hat und diese vorstellt. Der erste Themenblock richtet sich auf den Rückblick aus dem Konzept vom Mai 2010. Damals wurden mögliche Entwässerungssysteme und auch der Anschluss an ein bestehendes Entwässerungssystem geprüft. Weiter wurden auch Vorbemessungen für Varianten eines Regenrückhaltebeckens bei der Erstellung im Trennsystem durchgeführt. Die Ausbaumöglichkeiten des Straßen- und Wegebaus wurden außerdem erörtert und Kostenüberschläge erstellt. Ebenso wurde überprüft, ob das Wochenendhausgebiet an das bestehende Netz (Sammler „Fritz-Dann-Straße“) angeschlossen werden kann. Ein Anschluss im Mischwassersystem hätte eine Überlastung des Ortsnetzes zur Folge gehabt. Daher wurde nur die Ableitung des Schmutzwassers in das Ortsnetz untersucht und berechnet. Der Kostenüberschlag nach dem Konzept aus dem Jahr 2010 hat sich auch 1.168.000,00 EUR (ohne Straßenbau) belaufen. Ein Grunderwerb für die Regenrückhaltebecken waren in den Gesamtkosten noch nicht veranschlagt. Aufbauend auf dem Konzept vom Mai 2010 und den Besprechungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde der Vorentwurf zur Niederschlagswasserableitung ausgearbeitet. Grundlagen hierfür war auch die Bauleitplanung vom Büro Grosser-Seeger & Partner. In der Änderung des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl von 0,2 mit 50 % Überschreitung mit Nebenanlagen nach BauNVO vorgesehen. Der Vorentwurf für die Niederschlagswasserableitung 2016 sieht vor, dass das Niederschlagswasser nach Süden in eine bestehende Teichanlage abgeleitet wird. Die Rohrlänge der geplanten Kanäle beträgt ca. 1.563 m. Zumal die Grundstücke durch die Bebauungsplanänderung deutlich großflächiger versiegelt werden dürfen, wurde eine Erweiterung der bestehenden Teichanlage, als Regenrückhaltebecken alternativ für ein 5- bzw. 10-jähriges Regenereignis geplant. Welche Variante umzusetzen ist, entscheidet das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

Der VS bedankt sich bei Herrn Wolfrum für die Vorstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts. Er fügt an, dass die Niederschlagswasserleitungen vom Wochenendhausgebiet bis zur bestehenden Teichanlage einige private Grundstücke tangieren. Vorgespräche haben ergeben, dass die Eigentümer bereit wären, auf ihrem Grundstück eine Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen. Da der Markt Schwanstetten nun den Kenntnisstand zur Oberflächenwasserproblematik erlangt hat, muss dieses Konzept umgesetzt werden, auch wenn die Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt werden sollte. Dies waren auch die Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg.

MGR Bengsch fragt, ob es nicht sinnvoll wäre, einen Abwasserkanal gleich mit zu verlegen.

Herr Wolfrum erklärt, dass das Gremium sich bereits für die Einsetzung von Kleinkläranlagen entschieden hat. Eine Mitverlegung des Schmutzwasserkanals wäre bautechnisch schwierig, aber dennoch technisch umsetzbar. Dies stellt jedoch einen ziemlich hohen Kostenaufwand dar. Die Schmutzwasserbeseitigung war jedoch nicht Aufgabenstellung an das Büro Wolfrum.

Der VS bittet Herrn Wolfrum, die Kosten für den Schmutzwasserkanal über den breiten Daumen bis zur Sitzung des Marktgemeinderates zu ermitteln.

Herr Wolfrum sichert dies zu, jedoch kann man aufgrund des Baugrundaushubes keine genauen Kosten vorhersagen. Der Aushub müsste untersucht werden. Falls der Aushub umweltschädliche Substanzen enthält, kann es sein, dass eine separate Entsorgung erfolgen muss.

Teilweise sind die Aushübe nicht mehr verwertbar und müssen deshalb entgeltlich entsorgt werden.

Von MGR Wystrach wird nachgefragt, ob der nördliche Teil, nachdem dort das Grundwasser nicht so hoch steht wie im südlichen Teil des Bebauungsplans, an die Leitungen angeschlossen werden muss.

Von Herrn Wolfrum wird geantwortet, dass das Ingenieurbüro Braband bereits für den Markt Schwanstetten Versickerungsversuche durchgeführt hat. Da es sich um einen schluffigen Boden handelt, ist die Versickerung ungünstig. Das Wasser versickert und läuft als Schichtwasser in den südlichen Teil über. Bei weiteren Versiegelungen der Grundstücke werden immer mehr Probleme auftreten. Deshalb muss das komplette Gebiet an die Entwässerung angeschlossen werden.

Der VS fügt hinzu, dass bereits jetzt Probleme von den Anwohnern vorgebracht wurden.

Von MGR Bengsch wird gefragt, wie lange die Genehmigungen für Kleinkläranlagen bestehen.

Herr Wolfrum erklärt, dass die Genehmigungen nach den wasserrechtlichen Bestimmungen 10 oder 20 Jahre laufen müssten. Wenn eine gesetzliche Änderung eintritt, müssen diese Vorgabe erfüllt werden, wie z.B. das Nachrüsten technischer Anforderungen.

Der VS bringt vor, dass es hier ähnlich wie mit den brandschutzrechtlichen Bestimmungen ist. Es werden neue Auflagen vom Gesetzgeber geschaffen, welche umgesetzt werden müssen.

Weiter berichtet der VS, dass man das Bauleitplanverfahren bis zur Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts zurückgestellt hat. Nachdem das Konzept nun vorliegt, kann der Marktgemeinderat wieder bei den Abwägungen einsteigen und das Konzept billigen. Des Weiteren bittet er Herrn Mitzam von der Verwaltung, die Abrechnungsmethode bei der Umlegung auf die Anwohner anzusprechen.

Herr Mitzam erklärt, dass ein Teil nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden muss. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes kann als Herstellungsbeitrag nach dem KAG abgerechnet werden.

Nachdem einige Bewohner des Wochenendhausgebiets anwesend sind, stellt MGR Wystrach einen Antrag auf Sitzungsunterbrechung um auch die Anwohner anzuhören.

Der VS lässt über den Antrag für eine Sitzungsunterbrechung abstimmen:

Beschluss:

Beschlossen Ja 8 Nein 0

Nachdem die Sitzungsunterbrechung aufgehoben wird, lässt der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den vom Planungsbüro Wolfrum erstellten Entwurf des Oberflächenentwässerungskonzeptes und beauftragt die Verwaltung die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 3	Bauvoranfrage Architekt Marcus Porschert über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstr. 5
--------------	---

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss des bestehenden Mehrfamilienhauses und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstraße 5.

Der Antragsteller erklärt, dass das Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle Nachverdichtung erlaubt, ohne dass nachbarliche Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Da drei Viertel der Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet sind, bleibt die Überbauung (GRZ) innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes, zudem werden die Angrenzer nicht durch oberirdische Stellplätze mit entsprechendem Verkehr gestört. Die Abstandsflächen werden alle auf eigenem Grundstück nachgewiesen, sodass auch hinsichtlich der Belichtung der angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Gegenüber der zulässigen Bebauung gemäß des Bebauungsplans wären folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der Dachneigung (statt max. 38°, teilw. 45°)
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) (zulässig 0,7, geplant 1,08)

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand. Den Planunterlagen zufolge sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, der Dachneigung sowie der Geschossflächenzahl notwendig.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit 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.

Bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.06.2016 wurde ein Vorhaben über die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf diesem Grundstück behandelt. Der Ausschuss kam in seiner Beratung zu dem Ergebnis, dass die Bebauung des östlich geplanten Gebäudes außerhalb der Baugrenzen erfolgen kann.

Nachverdichtungen im Innenbereich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden grundsätzlich positiv gesehen.

Bei diesem Antrag wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung noch vorstellbar. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist jedoch aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar. Der sehr kompakte Baukörper fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Ebenso ist der gestalterische Aspekt mit den abweichenden Dachneigungen kritisch zu sehen.

Die Verwaltung kann für dieses Vorhaben keinen positiven Beschlussvorschlag empfehlen.

MGR Dr. Schulze berichtet, dass er sich die Örtlichkeiten angesehen hat. Es gibt bereits in diesem Gebiet Mehrfamilienhäuser und eine Nachverdichtung im Innenbereich wird auch von Seiten der Marktgemeinderatsmitglieder gerne gesehen. Allerdings ist das beantragte Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten zu enorm. Des Weiteren ist er der Meinung, dass die 18 Stell-

plätze, welche in der Tiefgarage vorgesehen sind, nicht ausreichen. Er kann das Vorhaben nicht befürworten.

MGR Scharpff schließt sich den Aussagen von MGR Dr. Schulze an und erklärt, dass das Vorhaben zu immens ist. Des Weiteren soll die Tiefgarage fast bis an die Grenzen der Nachbarn ragen. Er kann das Vorhaben demnach auch nicht befürworten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Abgelehnt Ja 8 Nein 0

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid von Markus Alder über Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf Fl. Nr. 809/3 Gmkg Leerstetten im Ortsteil Furth
--------------	--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf der Fl.Nr. 809/3 Gmkg Leerstetten im Ortsteil Furth. Geplant ist das Wohnhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss. Die Dachneigung ist zwischen 42° und 45° und die Ziegelfarbe mit rot bis rotbraun vorgesehen. Für die notwendigen Stellplätze sind zwei Garagengebäude vorgesehen. Zur Gartengestaltung ist ein Naturteich vorgesehen

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Ortsteil Furth. Dieser ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzurechnen. Im Außenbereich sind nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch im Einzelfall sonstige Vorhaben zulässig wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Standorte der Gebäude sind auf dem Grundstück so vorgesehen, dass sie nach Ausweisung des Flächennutzungsplanes im festgesetzten Dorfgebiet liegen. Somit stehen keine öffentlichen Belange gegen das Vorhaben. Die Erschließung ist über die Hauptstraße in Furth und den Miteigentumsweg Fl.Nr. 809/4 Gmkg Leerstetten gesichert.

Inwieweit das Vorhaben immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange betrifft, bzw. das Überschwemmungsgebiet des Hembachs zu berücksichtigen ist, bleibt der Prüfung der Fachbehörden vorbehalten.

Die Verwaltung kann für das Vorhaben eine positive Entscheidung empfehlen.

MGR Bengsch bringt vor, dass das Vorhaben in der Nähe oder eventuell sogar im Überschwemmungsgebiet liegt. Nachdem er bei der freiwilligen Feuerwehr tätig ist und deshalb mit Problemen in Überschwemmungsgebieten Erfahrungen gemacht hat, kann er dem Vorhaben nicht zustimmen.

Beschluss:

Der BauUA erteilt für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf Fl.Nr. 809/3 Gmkg Leerstetten das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 5 Nein 3

Abstimmungsvermerke: Gegenstimmen: MGR Bengsch, MGR Wystrach und MGR Dorner

TOP 5	Vergabe von Lieferungen und Leistungen: BG 13 Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen
--------------	--

Für das BG 13 „südlich Schwabacher Straße“ ist die Erstellung einer Straßenbeleuchtung erforderlich. Die Main-Donau Netzgesellschaft mbH hat hierzu die Standorte und Kosten ermittelt.

Es müssen 3 bestehende Leuchten umgebaut und 12 neue Leuchten erstellt werden. Diese werden mit LED Leuchtmittel von 15 und 28 Watt ausgestattet. LED haben die Lichtfarbe „weiß“.

Die Kosten für die Straßenbeleuchtungsanlage betragen 24.450,39 EUR brutto. Diese wurden bei den geschätzten Erschließungskosten berücksichtigt und werden über den städtebaulichen Vertrag verrechnet.

MGR Scharpff merkt an, dass die Verwaltung in Zukunft, wie auch schon vorab vorgebracht, Ladestationen für Elektroautos vorsehen sollte. Es gibt Straßenlaternen, welche auch gleichzeitig als Ladestation für Elektroautos dienen.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass durch die Ladestationen die öffentlichen Stellplätze wegfallen würden. Bei einem großzügigen Stellplatzbereich würde es Sinn machen.

Der VS fügt hinzu, dass die Main-Donau Netzgesellschaft mbH diese Straßenlampen bisher nur testet und noch nicht einsetzt.

Beschluss:

Der BauUA beschließt die Errichtung der Straßenbeleuchtungsanlagen für das BG 13 an die Main-Donau Netzgesellschaft mbH für den Gesamtpreis von 24.450,39 EUR zu vergeben.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 6	Berichte der Verwaltung
--------------	--------------------------------

Der VS berichtet, dass das Regenüberlaufbecken im Baugebiet 13 letzte Woche Freitag durch die Firma Heuchel fertiggestellt wurde. Die Restarbeiten des Regenüberlaufbeckens sowie die Herrichtung für den Straßenbau erfolgen noch diese Woche. Zeitgleich führt die Firma Baierle die Kanalinspektion, Druckprüfung und Deformationsmessung aus. Abschluss dieser Arbeiten sollen spätestens 26.08.2016 sein. Die Firma KP Ingenieurgesellschaft führt noch die restlichen leichten Rammsondierungen im Baugebiet aus. Es werden zusätzlich noch statische und dynamische Lastplatten ausgeführt. Die Asphaltierung des Geh- und Radwegs erfolgt zwischen dem 29.08.2016 und dem 31.08.2016 durch die Firma Fiegl. Abschließend wird humusiert, angesät und die Bankette hergerichtet. Zwischen 01.09.2016 und dem 02.09.2016 soll die Baustelle geräumt werden.

Des Weiteren berichtet er, dass die Mitglieder des Marktgemeinderats zum Umtrunk eingeladen sind und sich für den Kirchweihumzug Leerstetten an der FFW Leerstetten um 18:15 Uhr treffen.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Bengsch merkt an, dass das Grundstück Carl-Dürr-Straße 1 (ehemaliges Raiffeisenbankgebäude) vermessen wird. Die Grenzpfosten reichen bis in das südöstliche Eck des Grundstücks. Somit wäre die Einfahrt sehr eng und könnte für größere Fahrzeuge ein Problem darstellen.

Der VS bringt vor, dass dies bis zur Sitzung des Marktgemeinderats geklärt wird.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in