



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 19.09.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Engelhardt, Mario
Garcia Gräf, Alfred

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff
Vertretung für Herrn Harald Wystrach;
Anwesend ab 19:03 Uhr zu TOP 2

Hönig, Markus
Krebs, Jobst-Bernd
Kremer, Jürgen
Schulze, Bernd Dr.
Schwarzmeier, Christina
Seidler, Richard

Vertretung für Herrn Michael Theiler

Vertretung für Frau Anja Städler

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf
Städler, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Scharpff, Wolfgang
Städler, Anja
Theiler, Michael
Wystrach, Harald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.08.2016
- 2 Vergabe der Ausschreibung für die Anmietung (Lieferung und Aufstellung) eines Container-Raumprovisoriums für Auslagerung Schul- und Hortbetrieb **2016/0409**
- 3 Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurnrn. 198 Tfl, 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand, Alte Straße West mit Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurnummern 199 u. 209/1 Gmkg Schwand und Vergabe der Planungsleistungen **2016/0410**
- 4 Berichte der Verwaltung
- 5 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 22.08.2016

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Vergabe der Ausschreibung für die Anmietung (Lieferung und Aufstellung) eines Container-Raumprovisoriums für Auslagerung Schul- und Hortbetrieb

Für die Auslagerung des Schul- und Hortbetriebs bei der Generalsanierung der Grundschule (Schule und Hort) wurde ein Container-Raumprovisorium beschlossen.

Die letzte Ausschreibung musste aufgehoben werden, da kein wirtschaftliches Angebot abgegeben wurde. Die Ausschreibung nach Vergabeordnung (VGV) wurde nun im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dabei wurden die Firmen, welche sich an der Ausschreibung im offenen Verfahren beteiligt haben, zu einer erneuten Angebotsabgabe eingeladen. Die Submission fand am 16.09.2016 um 10:00 Uhr statt. Die Angebote werden bis zur MGR-Sitzung technisch, wirtschaftlich und rechnerisch vom Ingenieurbüro Scheuenstuhl geprüft, sowie ein Vergabevorschlag erstellt.

Der VS erklärt, dass 4 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden. Davon haben 2 Firmen ein schriftliches Angebot eingereicht. Nach Prüfung der Angebotsunterlagen hat sich ergeben, dass die Firma KB Container mit einer Gesamtauftragssumme von 476.000,00 EUR das günstigste Angebot abgegeben hat. Unter Berücksichtigung der Überarbeitung der Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Weber + Korpowski ergeben sich Kosten in Höhe von 661.178,75 EUR. Durch die erneute Submission konnte man die erhofften Preise erzielen. In diesem Fall liegt man durch diese sogar 16.509,35 EUR unter der Kostenschätzung. Bei der Ausschreibung im April war man noch 162.540,52 EUR über der Kostenschätzung gelegen.

MGR Seidler möchte gerne wissen, woran diese enormen Preisschwankungen liegen.

Der VS bringt vor, dass sich wahrscheinlich aufgrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen die Containersituation entspannt hat. Auch die entsprechende Vorlaufzeit sollte die Preise positiv beeinflusst haben.

MGR Engelhardt fragt, wann die Sanierung der Schule durchgeführt wird.

Vom VS wird geantwortet, dass man erst die Containervergabe abwarten wollte. Nachdem man jetzt das gewünschte Ergebnis erzielt hat, soll die Schulsanierung nächstes Jahr nach den Osterferien beginnen. Die einzelnen Gewerke sollen bereits über den Winter ausgeschrieben werden.

Von MGR Garcia-Gräf wird gefragt, ob es sich um einen reinen Mietvertrag ohne Kaufoption handelt.

Der VS erklärt, dass keine Kaufoption für die Container bestehen. Diese Option wurde nicht vorgesehen, weil sich erst bei einer längeren Standzeit der Container die Kaufvariante rechnet. Zudem sind in diesem Fall auch Container zu erwerben, die der Energiesparverordnung entsprechen und damit auch teurer sind.

Des Weiteren möchte MGR Garcia-Gräf wissen was passiert, wenn während der Nutzung Schäden an den Containern verursacht werden.

Der VS gibt daraufhin an, dass im Mietpreis eine Versicherung enthalten ist.

Von MGR Seidler wird vorgebracht, dass er den Beschlussvorschlag ablehnt. Er ist der Meinung, dass man bei einer Auftragssumme von 661.178,75 EUR noch nichts in der Hand hält. Des Weiteren wurden die Varianten einer Teilsanierung nicht umfassend geprüft. Die CSU-Fraktion wird deshalb dagegen stimmen.

Der VS erklärt, dass man alle möglichen Varianten überprüft hat und sich dabei keine nachhaltig tragfähige Lösung ergeben hat. Deshalb wurde auch die Containerlösung beschlossen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Auftragsvergabe mit einer Gesamtauftragssumme von 476.000,00 EUR an die Firma KB Container zu vergeben.

Beschlossen Ja 7 Nein 3

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Dr. Schulze, MGR Hönig und MGR Seidler

TOP 3	Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur-Nrn. 198 Tfl, 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand, Alte Straße West mit Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurnummern 199 u. 209/1 Gmkg Schwand und Vergabe der Planungsleistungen
--------------	---

Die Flurnummern 199 und 209/1 befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Marktes Schwanstetten. Die Grundstücke kann man städtebaulich als Lückenschluss im Bereich der Alten Straße betrachten. Eine Bauleitplanung für allgemeines Wohngebiet, würde den Bereich westlich der Alten Straße (im Bereich Ortszentrum) abrunden und neuen Wohnraum schaffen.

Im Bebauungsplan Neues Ortszentrum Schwanstetten ist der angesprochene Bereich für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen und würde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Wohngebiet geändert werden.

Nachdem die Fl.Nrn. 199 und 209/1 Gmkg Schwand im FNP ebenfalls für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen sind, müsste eine Änderung des FNP erfolgen.

Beim Landratsamt Roth wurde angefragt, ob die angestrebten Bauleitverfahren städtebaulich vertretbar sind. Vom Landratsamt Roth wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bereich als städtebauliche Lösung bestätigt.

Das Teambüro Markert bietet die Planungsleistungen zu einem Pauschalpreis an. Das Angebot beinhaltet die Grundleistungen für den Bebauungsplan, den Grünordnungsplan, den Flächennutzungsplan, die Erstellung des Umweltberichts und die besonderen Leistungen zur Bauleitplanung.

Der VS bittet Herrn Mitzam den Vorentwurf des Teambüro Markerts vorzustellen. Herr Mitzam erläutert anhand des Flächennutzungsplanes, des Nutzungsvorschlages und des Vorentwurfes des Teambüro Markerts die ersten Planungsansätze.

Der VS fragt die Verwaltung, wie viele Bauvorhaben dort realisiert werden könnten.

Herr Städler antwortet, dass laut der Entwurfsplanung 5 Einfamilienhäuser, 2 Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

MGR Engelhardt möchte gerne wissen, in welcher Größe ein Mehrfamilienhaus entstehen könnte.

Von Herrn Mitzam wird vorgebracht, dass 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1. Geschoss, Dachgeschoss) entstehen könnten.

Von MGR Engelhardt wird weiter gefragt, wie viele Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus gebildet werden könnten.

Herr Mitzam erklärt, dass der Markt Schwanstetten nur die Baufenster anbietet. Die detaillierten Planungen sind von den Bauwerbern bzw. Architekten auszuführen. In Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten spielt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auch eine Rolle. Die durch eine Wohneinheit entstehenden Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

MGR Engelhardt erkundigt sich, ob sich der Markt Schwanstetten auch überlegt hat, ein Mehrfamilienhaus in Eigenregie zu vermieten. Des Weiteren möchte er gerne wissen, ob ein Bauzwang vorgesehen ist.

Der VS erklärt, dass die Grundstücke auf dem freien Markt angeboten werden. Eine Bauzwangregelung könnte in den Kaufverträgen aufgenommen werden.

MGR Engelhardt fragt nach, ob man auch eine Preisbindung bei einem Wiederverkauf festlegen könnte.

Der VS erinnert an die Baugrundstücke im Bienengarten. In den damaligen Kaufverträgen wurde bei einem Verkauf innerhalb der Bindefrist u.a. auch Regelungen aufgenommen, wonach Aufzahlungen möglich gewesen wären. Ob dies hier auch möglich ist, müsste geprüft werden.

MGR Seidler gibt zu bedenken, dass das letzte „Ortsansässigen Modell“ im Jahre 1998 stattgefunden hat. Er ist der Meinung, dass man die Schwanstettener Bürger im Ort halten sollte. Dies könnte man durch den Verkauf von günstigen Grundstücken für ortsansässige Bürger umsetzen. Auch geht er auf das im Vorentwurf enthaltene Mehrfamilienhaus ein. In diesem Bebauungsplan sollten keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Grund dafür ist, dass die Eigentümer der bestehenden Einfamilienhäuser jetzt ein Mehrfamilienhaus statt einen Wald vor der Nase hätten. Er ist der Ansicht, dass im nördlichen Bereich ebenfalls Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollten.

Der VS erklärt, dass es sich hier nur um einen Vorentwurf handelt. Bei der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung können sich auch die Bürger zu den Planungen äußern. Die Grundstücke wurden von der Gemeinde bisher immer zu den derzeit gültigen Bodenrichtwerten verkauft. Die Entscheidung liegt jedoch letztendlich beim Marktgemeinderat.

Herr Städler bringt vor, dass das im Bienengarten angewandte Modell heute rechtlich nicht mehr zulässig ist. Des Weiteren erklärt er, dass die Einfamilienhäuser eine Wandhöhe von 8

Meter und die Mehrfamilienhäuser eine Wandhöhe von 11 Meter haben. Ein großer Unterschied wird nicht erkennbar sein.

MGR Seidler äußert, dass im Baugebiet 13 die perfekten Gegebenheiten für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern bestanden haben. Dies wurde auch von ihm angeregt, da die direkte Nachbarschaft, z.B. die Förderschule nicht beeinträchtigt werden würde. Des Weiteren spricht er an, dass Teile der Leistungen für das Bauleitplanverfahren durch die Verwaltung abgedeckt werden könnten, um Kosten zu sparen.

Der VS antwortet, dass die Leistungen aus einer Hand erfolgen sollten, weil verschiedene Themenbereiche ineinander greifen. Der zeitliche Aufwand ist von der Verwaltung aufgrund des ohnehin schon hohen Arbeitsanfalls nicht zu stemmen.

MGR Engelhardt fragt, welchen Status die geplanten Grundstücke beim Bau der jetzt schon bestehenden Grundstücke hatten.

Der VS erklärt, dass die Grundstücke bisher für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen waren. Bei der Ausweisung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ bestand für die damaligen Eigentümer die Möglichkeit diese als Wohnbaufläche mit aufnehmen zu lassen. Die Eigentümer entschieden sich aber dagegen.

MGR Seidler erkundigt sich, ob man nur über die Überplanung des Gebietes und nicht über die Festsetzungen abstimmt.

Der VS bejaht dies.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1.) Für das Gebiet in der Gemarkung Schwand, das wie folgt umgrenzt ist:
Im Norden von der Bebauung am Brombeerweg, im Osten von der Alten Straße, teilweise bebaut, im Süden von der Bebauung (Fl.Nr. 209/10) an der Alten Straße, im Westen vom Waldgrundstück Fl.Nr. 198 und folgende Grundstücke umfasst: Flur-Nrn.: 198 Tfl., 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand; wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es ist beabsichtigt das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 16 Schwand, „Alte Straße West“.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2.) Gleichzeitig soll für die Fl.Nrn. 199 und 209/1 Gmkg Schwand der Flächennutzungsplan in Wohngebiet geändert werden.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 3.) Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung für Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Flächennutzungsplanänderung sowie Erstellung des Umweltberichts und den besonderen Leistungen zur Bauleitplanung wird das Teambüro Markert, Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg beauftragt.**

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Gegenstimme: MGR Seidler

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass die Sanierung der Brücke in Furth nächste Woche beginnt, soweit die Witterung es zulässt. Der Hembach soll während der Arbeiten umgeleitet werden. Die Maßnahme dauert ca. 2 Wochen.

Des Weiteren spricht der VS den offenen Brief von einigen Anwohnern des Wochenendgebiets an, welche den Marktgemeinderäten bereits zugegangen ist.

Abschließend berichtet der VS, dass die Mitglieder des Marktgemeinderates und auch die anwesenden Zuhörer herzlich vom 1. Vorstand, Herrn Peter Weidner zum Weinfest des SV Leerstetten am 24.09.2016 um 19:00 Uhr auf der Terrasse des Sportheims eingeladen sind.

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Seidler berichtet, dass es am Wochenende wieder zu Vandalismus durch Jugendliche gekommen ist. Es wurden Zaunlatten rausgerissen und gegen Autos getreten. Dazu hat er einen Überfall auf ein Mädchen persönlich beobachtet und den Jugendlichen festgenommen. Dieser war stark alkoholisiert und unter Drogeneinfluss gestanden. Er ist der Meinung, dass die Gemeinde als Sicherheitsbehörde tätig werden muss, in dem man einen Brief an die zuständige Polizeiinspektion oder an das Polizeipräsidium schreibt, da der Vandalismus stetig zunimmt. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass die derzeitige Polizeipräsenz nicht ausreichend und sicherheitsgefährdend ist. Des Weiteren würde er gerne wissen, wann die aufsuchende Jugendarbeit betrieben wird. Hier sollte auch an den Wochenenden in den späten Abendstunden dieser Tätigkeit nachgegangen werden, um auf das Verhalten der Jugendlichen einwirken zu können.

Der VS erklärt, dass man mit der Polizeiinspektion Roth in Kontakt ist. Am Wochenende sind jedoch für den Zuständigkeitsbereich zwei Streifen zur Verfügung. Ein Brief könnte vom Markt Schwanstetten verfasst werden, doch ob sich die Situation ändert bleibt abzuwarten. Herr Fugmann wird gebeten, über die aufsuchende Jugendarbeit zu berichten. Allerdings ist es Herrn Fugmann nicht zuzumuten, zu später Nachtstunde die Spielplätze bzw. sonstige Treffs der Jugendlichen aufzusuchen.

MGR Seidler bringt vor, dass nur bei schweren Vergehen die Polizei sofort kommt. Vielleicht wäre es hilfreich, wenn die Gemeinden gemeinsam die Sicherheitsbedenken an die Politik und das Polizeipräsidium geben könnten.

MGR Dr. Schulze merkt an, dass am Sonntag beim Nettoparkplatz überall Glasscherben verstreut waren. Wer ist für die Räumarbeiten zuständig?

Der VS antwortet, dass der Netto-Markt selbst für ihren Parkplatz verantwortlich ist.

MGR Engelhardt schlägt vor, dass der Innenminister von den Gemeinden als Verbund angeschrieben werden könnte. Dabei sollte sich aber auch die CSU engagieren, da der Innenminister ja auch dieser Partei angehört. Herr Fugmann sollte keine Ermittlungen durchführen, da er nicht als Vertreter der Sicherheitsbehörde tätig ist und das Vertrauen der Jugendlichen verlieren würde.

MGR Kremer äußert, dass die Beleuchtung in der Allersberger Straße bei der Einfahrt von Herrn Kalisch defekt ist.

Der VS bedankt sich für den Hinweis.

Von MGR Seidler wird klargestellt, dass Herr Fugmann keine Nachtwache halten soll, sondern an einzelnen Tagen am Wochenende zur späteren Stunde die Jugendlichen aufsucht.

Der VS erklärt abschließend, dass die aufsuchende Jugendarbeit nur ein Teil der Aufgaben von Herrn Fugmann darstellt.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in