



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.03.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:37 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Pfann, Robert

### **Ausschussmitglieder**

Dorner, Michael  
Hönig, Markus  
Kremer, Jürgen  
Scharpff, Wolfgang  
Schneider, Erhard  
Schulze, Bernd Dr.  
Seidler, Richard  
Städler, Anja  
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 13.02.2017
- 2 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ **2017/0457**
- 3 Aufstellung des Beb.Pl. Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld"; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2017/0458**
- 4 Vergabe von Leistungen: Ingenieurvertrag für Erschließung Gewerbegebiet "Hackspieder Feld" **2017/0453**
- 5 Vergabe von Leistungen: Unterhaltsarbeiten für Straßen- und Kanalbau **2017/0452**
- 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

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.02.2017</b>
---

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2      1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“</b>
--

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (z. B. Garagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht mittels Festsetzung in der Satzung explizit geregelt. Gleichwohl ist der planerische Wille der Gemeinde, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (z. B. Garagen) zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt (dies ist gegeben). Hierbei handelt es sich um Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde, die gleichwohl weit auszulegen ist.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass geplante Garagen nicht genehmigungsfreigestellt sind.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde ist es angeraten, den Bebauungsplan zu ändern (rein textliche Änderung).

Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden; dies sind die Grundstückseigentümer innerhalb des Bebauungsplangebietes, sowie Eigentümer von Grundstücken die direkt an die Baugrundstücke (nicht an die öffentlichen Grünflächen) des Plangebietes angrenzend (nur ein Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaft).

Die Beteiligung der Behörden kann auf das Landratsamt als einzige in ihren Belangen betroffene Behörde beschränkt werden. Sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch dem Landratsamt ist die Möglichkeit zur Äußerung innerhalb angemessener Frist zu ermöglichen. Die Frist zur Stellungnahme darf zwei Wochen nicht unterschreiten.

Für **vorliegende/eingehende Genehmigungsfreisteller** könnte mit Verweis auf das oben beschriebene eingeleitete Änderungsverfahren für den Bebauungsplan die Freistellung erteilt werden.

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

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leersteten „Südlich der Schwabacher Straße“ aufzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB und auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind verzichtet.**

**Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.03.2017 einschließlich der Begründung und beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung nach Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, der betroffenen Öffentlichkeit (s. Sachverhaltsdarstellung) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer angemessenen Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, dem Landratsamt, als einzige in ihren Belangen berührte Behörde, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Aufstellung des Beb.Pl. Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld"; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	--

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich keine Anregungen und Bedenken.

Das Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Weiterhin werden die Abwägungsvorschläge in das Planblatt und den textlichen Festsetzungen eingearbeitet (wird nachgereicht).

Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bearbeitung wird bis zur BauUA-Sitzung vorgelegt.

Die Stellungnahmen der TöB und die gegenübergestellten Abwägungsvorschläge des Planungsbüros müssten beraten und beschlossen werden.

Bei positiver Beschlussfassung können dann die überarbeiteten Planunterlagen (Planblatt, textliche Festsetzungen und Begründung) gebilligt werden.

Anschließend kann vom MGR der Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Der VS fragt die anwesenden Mitglieder, ob nur die wesentlichen Stellungnahmen der Behörden und die dazu erstellten Abwägungen erläutert werden sollen.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wird dies bejaht.

Der VS bittet Herrn Mitzam die relevanten Hinweise, Einwendungen und Beschlussvorschläge zur Abwägung vorzustellen.

Herr Mitzam stellt die Änderung im Planblatt vor. Der Geltungsbereich wurde bei der Abzweigung auf den tatsächlichen Bedarf abgestellt. Des Weiteren wurde die Oberflächenentwässerungseinrichtung (Regenrückhaltebecken) detaillierter dargestellt. Auch ist ein weiteres Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Weiter wird die südliche Ortsrandeingrünung auf 7 m Breite vergrößert, ohne dass die Baugrenzen davon beeinträchtigt werden.

Herr Mitzam erklärt außerdem, dass zwei naturschutzfachliche Flächen in einer Flurkarte eingearbeitet wurden. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 558 und 353/2 der Gemarkung Schwand. Diese müssen jedoch noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Die Prüfung ergab keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Zudem wird von der Verwaltung erläutert, dass für die Gewährleistung des Brandschutzes im Gewerbegebiet die erforderliche Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden beträgt. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden werden vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe über die Trinkwasserversorgung bestätigt. Die weiteren 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden können über ein zu errichtendes Löschwasserbecken auf der Fl.Nr. 443/4, Gemarkung Schwand (Spitze Radweg zum Megaplay) ergänzt werden. Das Löschwasserbecken würde auch für weitere Gebäude im Gewerbegebiet den Brandschutz gewährleisten.

MGR Dr. Schulze geht auf die schalltechnische Untersuchung ein. Was geschieht, wenn die Hinweise des Landratsamtes Roth nicht gefolgt werden.

Die Verwaltung erklärt hierzu, dass dieser Beschlussvorschlag zur Abwägung ausreichen könnte, da das Plangebiet und seine Umgebung faktisch ein Gewerbegebiet darstellen. Das Landratsamt hätte jedoch die Möglichkeit, die Abwägung nicht zu akzeptieren. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange könnte das Landratsamt Roth eine schalltechnische Untersuchung oder passive Schallschutzmaßnahmen verlangen.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt zu den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen die Abwägung entsprechend der zusammengestellten Vorschläge.**

**Der Marktgemeinderat billigt die Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in den heute vorgestellten Fassungen unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen.**

**Der Marktgemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

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

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Vergabe von Leistungen: Ingenieurvertrag für Erschließung Gewerbegebiet "Hackspieder Feld"</b>
--------------	---

Für den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand, „Hackspieder Feld“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass die Grundzüge der Planung keinen Anlass zu Bedenken gaben.

Parallel zur Weiterführung des Bauleitverfahrens sollte nun auch die abschließende Planung der Erschließungsanlagen durchgeführt werden. Vor allem im Hinblick darauf, dass für die Kanalisation im Trennsystem ein Wasserrechtsverfahren nach dem Bayerischen Wassergesetz durchzuführen ist.

Auf der Grundlage der Kostenschätzungen ergeben sich nach den Sätzen der HOAI folgende Honorare:

Kanalbau (inkl. Pumpwerk und Regenrückhaltebecken)	19.919,47 EUR brutto
<u>Straßenbau</u>	<u>48.106,64 EUR brutto</u>

Gesamthonorar **68.026,11 EUR brutto**

Nachdem das Planungsbüro Wolfrum bereits bei Vorerhebungen zugezogen wurde und umfangreiche Kenntnisse über das Kanalsystem Schwand besitzt, wird empfohlen, dem Planungsbüro auch die vorgenannten Ingenieurleistungen zu übertragen.

MGR Scharpff fragt, ob die Planungskosten für das Löschwasserbecken bereits in den Honorarkosten mit enthalten sind.

Herr Mitzam bejaht dies.

Des Weiteren möchte MGR Scharpff wissen, ob Zuleitungen gelegt werden müssen oder die Wasserentnahme über die Schläuche erfolgen kann.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass eine Zuleitung von der Hauptwasserleitung gelegt werden muss, damit das Becken immer mit ausreichend Wasser gefüllt werden kann. Für die Wasserentnahme wird eine Saugstelle eingerichtet.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, dem Planungsbüro Jürgen Wolfrum GmbH aus Wendelstein den Auftrag für die Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ mit Kanalisation und Straßenbau zu einem Gesamthonorar von brutto 68.026,10 EUR zu erteilen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

## **TOP 5 Vergabe von Leistungen: Unterhaltsarbeiten für Straßen- und Kanalbau**

Für die Beauftragung der laufenden Bauleistungen im Straßenunterhalt und der Abwasserbeseitigung ist der Abschluss eines Zeitauftrages für drei Jahre (2017-2019) erforderlich.

Zur Submission am 01.03.2017 wurden termingerecht 3 Angebote von 8 aufgeforderten Unternehmen abgegeben.

Nach rechnerischer, wirtschaftlicher und technischer Prüfung der Angebote durch das Planungsbüro Jürgen Wolfrum hat die Firma **Fritz Kreichauf GmbH & Co. KG** aus 91177 Thalmässing mit 228.066,95 EUR brutto das günstigste Angebot abgegeben.

Die tatsächlichen jährlichen Ausgaben für die laufenden Bauleistungen richten sich nach den jeweiligen Haushaltsansätzen für die Jahre 2017 – 2019.

MGR Seidler fragt, welche Arbeiten im Angebot enthalten sind. Ist eine Maßnahme wie z.B. in der Birkenstraße vorgesehen?

Herr Mitzam erklärt, dass sich die Aufträge auf die im Haushalt festgesetzten Zahlen pro Jahr beschränken. Vorgesehen sind Kanalmaßnahmen und kleinere Straßenreparaturen. Eine Straßensanierung (vgl. Birkenstraße) ist im Jahr 2017 nicht vorgesehen, da Kanalschäden in der Allersberger Straße festgestellt wurden und die Kosten hierfür noch nicht bekannt sind.

### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Auftragsvergabe für den Straßen- und Kanalunterhalt für 3 Jahre an die Firma Fritz Kreichauf GmbH & Co. KG aus Thalmässing mit einer Gesamtauftragssumme von 228.066,95 EUR brutto zu vergeben.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

## **TOP 6 Berichte der Verwaltung**

Der VS berichtet, dass eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 1 eingegangen ist. Für eine vorherige Voranfrage wurde bereits vom Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Da es sich beim neuen Antrag um ein Innenbereichsvorhaben handelt, wird der Antrag als Geschäft der laufenden Verwaltung bearbeitet. Die jetzige Voranfrage beinhaltet drei Varianten von Dachformen (Flachdach, Walmdach und Pultdach). Intern wurde besprochen, dass sich die Walmdachvariante in die umliegende Bebauung am besten einfügt. Auch die Flachdachvariante wäre vorstellbar. Die Pultdachvariante wird von der Verwaltung nicht in Betracht gezogen. Wie schon vom Landratsamt Roth im Vorbescheid erwähnt, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz vorzulegen. Aus baurechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Wie schon in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.02.2017 berichtet, wurde in der verlorenen Deckenschalung, die aus Pressspanplatten bestehen, Formaldehyd festgestellt. Die Messungen der Raumluft lagen zwischen 33 – 93 Mikrogramm/m<sup>3</sup>. Der Durchschnittswert liegt bei ca. 56 Mikrogramm/m<sup>3</sup>. Dies entspricht 0,06 Milligramm/m<sup>3</sup>. Der Grenzwert für Formaldehyd in der Innenraumluft von 100 Mikrogramm/m<sup>3</sup> wird nicht überschritten. Aufgrund dieses Ergebnisses der Raumluftmessungen sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

## **TOP 7   Anfragen der Ausschussmitglieder**

MGR Hönig bringt vor, dass er von einem Bürger angesprochen wurde, der beklagt, die gefälltten Bäume im Bereich des Bebauungsplans „Alte-Straße-West“ seien nur mit einem Band abgesperrt worden. Er ist der Meinung, dass die Gemeinde diesen Bereich mit einem Bauzaun sichern sollte.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass eine derartige Sicherung nicht notwendig ist. Außerdem werden die Bäume bald abgefahren.

MGR Seidler weist auf die fehlenden Parkmarkierungen in der Alten Straße (Ecke Oskar-Baumann-Straße) hin, welche aufgrund der Kanalarbeiten abgetragen wurden.

Herr Mitzam äußert, dass die Parkmarkierungen wieder aufgetragen werden. Dies ist jedoch von der Witterung abhängig.

Von MGR Hönig wird gefragt, ob die Mitglieder des Marktgemeinderates eine Eigentümerliste vom Wochenendhausgebiet erhalten können.

Der VS bejaht dies. Die Eigentümerliste wird in das Ratsinformationsportal im nichtöffentlichen Bereich hochgeladen. Er merkt an, dass seit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 8 Verkäufe mit 7 verschiedenen Käuferparteien stattgefunden haben.

MGR Schneider bittet darum, dass der Straßenzustandsbericht für das Jahr 2017 den Mitgliedern im Ratsinformationsportal bereitgestellt wird.

Der VS wird die Information entsprechend weitergeben.

Von MGR Scharpff wird gefragt, ob der Markt Schwanstetten sich zur Situation am Riedberger Horn einbringen möchte und Stellung bezieht.

Vom VS wird erklärt, dass der Markt Schwanstetten davon nicht direkt betroffen ist. Dieses Thema wird intern thematisiert, wobei zu Bedenken ist, dass die Frist für Stellungnahmen am 22.03.2017 verstreichen wird.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in