



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.07.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:24 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Hönig, Markus
Kremer, Jürgen
Scharpff, Wolfgang
Schneider, Erhard
Schulze, Bernd Dr.
Städler, Anja
Wystrach, Harald

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.06.2017
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung Anja Haunfelder und Torsten Röder über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 179/47, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 5 **2017/0513**
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung Gabriele Appel und Marco Panzer über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgaragen auf der Fl.Nr. 1496/6, Gemarkung Leerstetten, Siegfriedstraße 8 **2017/0514**
- 3 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ **2017/0516**
- 4 Vergabe von Architektenleistungen für die Bauvorhaben Generalsanierung Schule mit Hort: Freianlagenplanung **2017/0508**
- 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 19.06.2017 |
|---|

Beschlossen Ja 9 Nein 0

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

| |
|---|
| TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung Anja Haunfelder und Torsten Röder über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 179/47, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 5 |
|---|

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 179/47, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 5.

Der Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzen.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag damit, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die jetzige Grundstücksteilung noch nicht geplant bzw. bekannt war. Die Baugrenzen wurden auf das ursprüngliche Grundstück bezogen. Es wird eine Überschreitung der Baugrenze für die Südwestliche Gebäudeecke in einer Länge 3,848 m und Breite 0,732 m (1,41 m²) in Richtung Südwesten zur Hauptstraße „An den Drei Linden“ beantragt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt 2,29 m statt 3,00 m.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Mit den festgesetzten Baugrenzen wollte der Markt Schwanstetten Baufelder schaffen, um eine geordnete Bebauung zu erreichen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt 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.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung erteilt werden, da die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem Planungsziel, dass eine geordnete Bebauung erreicht werden soll, steht die geringfügige Baugrenzenüberschreitung nicht entgegen. Auch mit der Überschreitung der Baugrenzen ergibt sich noch eine geordnete Bebauung. Die Lage des Bauwerks mit den geringfügigen Ausmaßen ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

**TOP 2.2 Antrag auf Baugenehmigung Gabriele Appel und Marco Panzer über den
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgaragen auf der Fl.Nr.
1496/6, Gemarkung Leerstetten, Siegfriedstraße 8**

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1496/6, Gemarkung Leerstetten, Siegfriedstraße 8.

Der Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzen und einer Abweichung der Dachneigung.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag auf Abweichungen des Bebauungsplans wie folgt:

1. Betreffend der Abweichung, dass das Haus im Norden außerhalb der Baugrenzen platziert werden soll (3,80 m von der Grundstücksgrenze, anstelle von 5 m). Mit dieser Abweichung halten wir die Baulinie der anderen Nachbarhäuser ein und sorgen damit für ein einheitliches Straßengesamtbild.
2. Betreffend der Abweichung, dass die Garage außerhalb der Baugrenzen platziert werden soll. Die Bauvorschriften des Freistaates Bayern schreiben vor, dass die Zufahrtsseite einer Garage einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze haben muss. Vorgegeben sind laut Bebauungsplan lediglich 4 m. Um die vorgenannten Vorgaben einzuhalten, ist es zwingend erforderlich von der vorgeschriebenen Bebauungsgrenze des Bebauungsplanes abzuweichen. Mit einer Gesamtlänge von 9 m halten wir die gesetzlich vorgeschriebene Maximalgröße einer Garage ein. Auch hier erfolgt eine Anpassung an den direkten Nachbarn. Dieser verfügt über eine Garage, sowie Carport mit Sichtschutz, welche eine Gesamtlänge von 9 m haben.
3. Betreffend der Abweichung, dass die Dachneigung 23 Grad, anstelle 25 bis 35 Grad, beträgt. Aus ästhetischen Gründen möchten wir von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweichen, da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 stammt, gibt er nicht mehr die aktuellen Bautrends wider. Dadurch wird auch die Gesamthöhe unseres Bauvorhabens möglichst gering gehalten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 für Leerstetten - Ortsteil Mittelhembach - Ost.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt 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 sind.

1. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung erteilt werden, da die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch das Einfamilienhaus die Grundzüge der Planung nicht

berührt. Dem Planungsziel, dass eine geordnete Bebauung erreicht werden soll, steht die Baugrenzenüberschreitung nicht entgegen. Auch mit der Überschreitung der Baugrenze ergibt sich noch eine geordnete Bebauung, da das geplante Haus der Gebäudeflucht des Nachbarhauses entspricht. Die Lage des Bauwerks mit den geringfügigen Ausmaßen ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Nach § 4 Abs. 6 GaStS muss die Länge des Stauraumes mindestens 5 Meter betragen. Der Bebauungsplan schreibt hier einen Stauraum von 4 Meter vor. Anzuwenden ist jedoch die Garagen- und Stellplatzsatzung. Eine Befreiung von den für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch mit der Überschreitung der Baugrenze ergibt sich noch eine geordnete Bebauung. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
3. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung für die geringfügige Unterschreitung der geforderten Dachneigung erteilt werden. Durch die Dachneigung von 23 Grad statt den geforderten 25 Grad, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen ist die Abweichung vereinbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 für Leerstetten - Ortsteil Mittelhembach – Ost und der Garagen- und Stellplatzsatzung. Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 3 | 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ |
|--------------|---|

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern.

Geregelt wurde u. a., dass Dachflächen eines Gebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden sind (Dachneigung zwischen 10 ° und 51°). Nach den Festsetzungen sind auch Garagen und Nebenbaukörper in Form, Neigung und Deckung (rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine) dem Hauptbaukörper anzupassen.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass geplante Wintergärten/ Terrassenüberdachungen/ Eingangsüberdachungen die mit Glas überdacht werden sollen, unzulässig oder zumindest nicht genehmigungsfreigestellt sind. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist die Zulässigkeit solcher glasüberdachter, untergeordneter Bauteile und Anbauten bislang nicht thematisiert worden. Städtebauliche Gründe, die solchen Bauteilen entgegenstehen liegen nicht vor.

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). Im Einzelnen sollten die textlichen Festsetzungen so ergänzt werden, dass untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüber-

dachungen auch mit vom Hauptbaukörper abweichenden Dachneigungen und Dacheindeckungen ausgeführt werden können.

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 oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

Vorliegende/eingehende Genehmigungsfreisteller könnten mit Verweis auf das oben beschriebene eingeleitete Änderungsverfahren für den Bebauungsplan laufen gelassen werden.

Eingangs berichtet der VS, dass das amtliche Umlegungsverfahren nun abgeschlossen ist. Laut Mitteilung des Grundbuchamtes wurden jetzt auch die Grundbücher für die einzelnen Grundstücke angelegt. Im Zuge der anstehenden Grundstücksverkäufe könnten somit die Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises bzw. Bauvorhabens Belastungen im Grundbuch vornehmen.

Der VS bittet Herrn Mitzam das Änderungsverfahren zu erläutern. Herr Mitzam erklärt, dass aufgrund einiger Anträge, welche untergeordnete Bauteile enthalten, kein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden kann, da die Überdachungen wie üblich mit einem Glasdach versehen sind. Der Bebauungsplan trifft hier die Regelung, dass sich Nebengebäude den Hauptdächern anzupassen haben. Ein Baugenehmigungsverfahren bedeutet für die Bauherren, dass Genehmigungsgebühren zu entrichten sind, welche bei einem Freistellungsverfahren entfallen. Des Weiteren erläutert er, dass das Baugenehmigungsverfahren einige Zeit in Anspruch nimmt. Wie schon bei der 1. Änderung des Bebauungsplans ist dem Landratsamt als einzige in ihren Belangen berührte Behörde die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von mindestens zwei Wochen zu geben. Der Entwurf ist alsdann 4 Wochen zur Einsichtnahme im Rathaus auszulegen.

MGR Schneider fragt, ob sich die Änderung auch auf die Garagendächer bezieht.

Von Herrn Mitzam wird erläutert, dass sich die Änderung der textlichen Festsetzung nur auf die untergeordneten Bauteile bezieht. Die Garagen bzw. überdachten Stellplätze sind von dieser Änderung nicht berührt.

MGR Schneider möchte gerne wissen, ob sich eine Dachbegrünung der Garagen auf die Niederschlagswassergebühr auswirkt.

Vom VS wird geantwortet, dass dies geprüft und in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates berichtet wird.

MGR Schneider ist der Meinung, dass sich die Änderung auch auf die Garagen beziehen sollte. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen wäre die Ausführung von Garagen mit einem Satteldach für die im Obergeschoss liegenden Wohnräume ungünstig. Den Bauherren sollte man mehr Gestaltungsfreiheit in dieser Hinsicht geben.

Der VS bringt dazu vor, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin schon relativ großzügig gefasst sind. Eine weitere Aufweichung der Festsetzungen bei der Dächerform könnte sich auf das Erscheinungsbild in städtebaulicher Hinsicht negativ auswirken.

Auf die Äußerung von VS Schneider bezüglich der Garagen mit Satteldachausführung erklärt Herr Mitzam, dass man hierfür die Alternative eines begrünten Flachdaches in den Festsetzungen geregelt hat.

Der VS erläutert abschließend, dass man sich zu der Änderung aufgrund von eingegangenen Anträgen entschlossen hat. Garagen und überdachte Stellplätze wurden von den bisherigen Bauantragstellern nicht thematisiert.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „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 25.07.2017 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, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 9 Nein 0

| | |
|--------------|---|
| TOP 4 | Vergabe von Architektenleistungen für die Bauvorhaben Generalsanierung Schule mit Hort: Freianlagenplanung |
|--------------|---|

Im Zuge der Generalsanierung der Grundschule werden im Nachgang dazu die Außenanlagen ebenfalls erneuert. Hierfür liegt der Verwaltung der Architektenvertrag vom Ingenieurbüro Heinz Scheuenstuhl vor.

Für die Honorarermittlung wurde jeweils die Honorarzone III, Mindestsatz herangezogen, was mit den Bestimmungen der HOAI übereinstimmt. Der Umbauzuschlag liegt bei üblichen 20% und die Nebenkosten sind mit 6% im Architektenvertrag enthalten.

Die Leistungen sind wie folgt aufgeteilt:

| | |
|---|-----|
| Grundlagenermittlung | 3% |
| Vorplanung | 10% |
| Entwurfsplanung | 16% |
| Genehmigungsplanung | 4% |
| Ausführungsplanung: | 25% |
| Vorbereitung der Vergabe: | 7% |
| Mitwirkung bei der Vergabe: | 3% |
| Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation: | 30% |
| Objektsbetreuung und Dokumentation | 2% |

Für die Leistungsphasen 1 – 9 mit 100% des Gesamthonorars ergibt sich eine Honorarsumme von 110.965,02 EUR brutto.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für die Architektenleistungen „Generalsanierung Schule mit Hort: Freianlagenplanung“ für die Leistungsphasen 1-9 an das Büro Heinz Scheuenstuhl Ingenieurbüro Bau, Äußere Ansbacher Straße 16, 91629 Weihenzell zu vergeben.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS erinnert die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, dass die Sondersitzung am Donnerstag, den 20.07.2017 aufgrund eines vorangehenden Termins erst um 19:15 Uhr stattfindet. Er bittet die Mitglieder dies zu berücksichtigen.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Dr. Schulze berichtet, dass ein Anwohner in der Alten Straße gefragt hat, ob im Zuge der Neuinstallation der Straßenlampen im Neubaugebiet auch die Straßenlampen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgetauscht werden können. Die Lampen scheinen ziemlich alt zu sein. Außerdem werden die Anwohner durch das Licht gestört.

Der VS wird dies von der Verwaltung prüfen lassen. Allerdings könnte die Erneuerung von Straßenlampen Ausbaubeiträge mit sich ziehen. Bürger, welche durch das Licht gestört werden, können sich bei Herrn Martin melden. Die Main-Donau-Netzgesellschaft verbaut Schirme um das Problem zu lösen. Bei bereits durchgeführten Maßnahmen wurde dies von den Anwohnern positiv gesehen.

MGR Schneider soll von zukünftigen Bauwerbern „Südlich Schwabacher Straße nachfragen, ob man die Erschließungsstraße als Spielstraße ausweisen kann.

Der VS wird dies an das Ordnungsamt zur Beurteilung weiterleiten. Um eine Spielstraße zu schaffen, müssen bestimmte bauliche Voraussetzungen gegeben sein. Eine davon ist, dass kein Gehsteig vorhanden sein darf. In diesem Baugebiet ist jedoch ein einseitiger Gehsteig verbaut. Die Straße wird jedoch auf jeden Fall auf 30 km/h beschränkt. Er macht keine Hoffnung, dass hier eine Spielstraße verkehrsrechtlich festgesetzt werden kann.

Von MGR Schneider wird vorgebracht, dass beim Feuerwehrhaus in Leerstetten ein Baum kaputt ist. Wird dieser entfernt?

Der VS erläutert zunächst, dass zu klären ist, in wessen Eigentum sich der Baum befindet. Er wird Herrn Grüttner diesbezüglich informieren. Dieser prüft dann, ob hinsichtlich der Standsicherheit ein Handlungsbedarf besteht.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in