



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 21.08.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:48 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 17.07.2017
- 2 Antrag auf Vorbescheid Paul Pöllet über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Teilflächen der Fl.Nrn.1223 und 1050, Gemarkung Leerstetten, OT Harm **2017/0518**
- 3 Aufstellung des Beb.Pl. Nr. 16 für Schwand "Alte Str. West" mit integriertem Grünordnungsplan; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Auslegung **2017/0528**
- 4 14. Änderung des Flächennutzungsplans; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan **2017/0527**
- 5 Vergabe von Lieferungen und Leistungen: Brandschutzmaßnahmen für die Nutzungsänderung der Club- und Sporträume im Bereich der Gemeindehalle zu Horträumen **2017/0522**
- 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 17.07.2017
--------------	--

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2	Antrag auf Vorbescheid Paul Pöllet über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Teilflächen der Fl.Nrn.1223 und 1050, Gemarkung Leerstetten, OT Harm
--------------	--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Teilflächen der Fl.Nrn. 1223 und 1050, Gemarkung Leerstetten im Ortsteil Harm.

Beurteilung der Verwaltung:

Die vom Antrag betroffenen Grundstücke liegen im Ortsteil Harm. Dieser ist baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. 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.

Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies würde die öffentlichen Belange beeinträchtigen. Allerdings ist der gesamte Ortsteil Harm als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Ortsteil und somit auch das vorgesehene Grundstück sind jedoch vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Die Erschließung kann für das Vorhaben gesichert werden.

Inwieweit das Vorhaben immissionsschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange betrifft, bleibt der Prüfung der Fachbehörden vorbehalten.

Die Verwaltung kann für das Vorhaben eine positive Entscheidung empfehlen.

Beschluss:

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

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Die sich aus den Abwägungsvorschlägen ergebenden Änderungen und Ergänzungen wurden im Planblatt mit den textlichen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan sowie der Begründung eingearbeitet (siehe Anlage).

Weiterhin wurde der Bebauungsplanentwurf vom Planungsbüro dahingehend ergänzt oder umgestellt, damit die aus der Anwendung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten gewonnenen Erkenntnisse auf diesen Planentwurf umgesetzt werden. Gegenüber dem bisherigen Planentwurf wurden daher folgende Festsetzungen geändert:

- Ergänzung bei 3.3 textl. Festsetzungen – *„Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Vor Zufahrten zu Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.“*
- Ergänzung bei 4.1.4 - *„Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.“*
- Bei 4.1.5 fällt die Forderung auf die Begrünung des Flachdaches weg.
- Unter dem Punkt 4.2 fällt die Tonnengaupe weg und die Festlegungen werden zur besseren Verdeutlichung modifiziert. Bei Punkt 4.2.2. wird z.B. dargelegt, dass Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig sind.
- Bei 4.4.2 wird die Farbgestaltung der Außenwände konkretisiert – *„Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z.B. Fassade, Sockel) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.“*
- Mit der neu eingefügten Festsetzung 4.7.3 soll die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen werden.

Nachdem sich die Änderungen nur auf erforderliche Detailfestsetzungen beziehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, könnten die Abwägungsvorschläge und die Änderungen und Ergänzungen beschlossen werden.

Für die Änderungen und Ergänzungen ist eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese kann nach § 4 Abs. 3 BauGB auf die Dauer von zwei Wochen begrenzt werden. Ebenso können sich mögliche Stellungnahmen nur noch auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs beziehen. Im Bereich der Träger öffentlicher Belange sind auch nur die von der Änderung berührten Behörden zu beteiligen.

Auf Bitte des VS stellt Herr Mitzam die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge vom TB Markert vor.

MGR Scharpff fragt, ob die Versorgung des Gebietes mit Erdgas vorgesehen ist, da laut Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft die Möglichkeit bestünde.

Herr Mitzam erläutert, dass die Bereitschaft der Bauherren vorhanden sein muss.

Der VS fügt hinzu, dass die Versorgung mit Erdgas den Bauherren nicht vorgeschrieben werden kann. Erfahrungsgemäß werden die Versorgungsleitungen erst geschaffen, wenn mindestens die Hälfte der Bauherren Erdgas beziehen will. Bei den Verkaufsverhandlungen werden die zukünftigen Eigentümer abgefragt, welche Versorgung gewünscht wird.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Schwand 16 „Alte Str. West“ entsprechend der beiliegenden Abwägungsvorschläge des Team-Büros Markert, sowie über die weiteren genannten Ergänzungen. Des Weiteren billigt er die Planentwürfe des Bebauungsplans „Schwand 16 „Alte Str. West“ in der heute vorgestellten Fassung.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf soll nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden.

Dazu wird bestimmt, dass:

- **Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (textl. Festsetzungen 3.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.2 Dachaufbauten, 4.4.2 und 4.7 Einfriedungen; Hinweise 3 und 17) abgegeben werden können**
- **die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird**

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

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4	14. Änderung des Flächennutzungsplans; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan
--------------	---

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Eine Überarbeitung der Planung ergibt sich dadurch nicht.

Die 14. Änderung des FNP könnte daher als Satzung festgestellt und dem Landratsamt Roth zur Genehmigung vorgelegt werden.

MGR Scharpff erinnert sich, dass die SPD-Fraktion einen Antrag auf Änderung des gesamten FNP gestellt hat.

Der VS erklärt hierzu, dass die Überarbeitung des FNP nicht in Vergessenheit geraten ist. Diese soll durch einen Architektenwettbewerb ausgelobt werden. Hierzu sind vom Geschäftsleitenden Beamten noch einige Abklärungen erforderlich.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der beiliegenden Abwägungsvorschläge des TeamBüro Markert. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplans – bestehend aus der Planzeichnung und

der Begründung mit Umweltbericht – in der Fassung vom 30.05.2017 wird festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan dem Landratsamt Roth zur Genehmigung vorzulegen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5	Vergabe von Lieferungen und Leistungen: Brandschutzmaßnahmen für die Nutzungsänderung der Club- und Sporträume im Bereich der Gemeindehalle zu Horträumen
--------------	--

Der evangelische Kinderhort benötigt während des Sanierungszeitraumes des Hortgebäudes zusätzliche Räume für die Betreuung der Kinder. Deshalb hat die Verwaltung die Club- und Sporträume im Untergeschoss der Gemeindehalle als Provisorium vorgeschlagen. Die Nutzung wäre neben der derzeitigen Belegung möglich.

Für die nötige Nutzungsänderung musste die Verwaltung einen Bauantrag beim Landratsamt Roth einreichen. Von dort wurde auch für die nur vorübergehende Nutzung die Erstellung eines Brandschutzgutachtens gefordert. Daraufhin wurde die LGA beauftragt ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Hierbei wurden einige Mängel festgestellt. Es muss zum Beispiel ein 2. Rettungsweg geschaffen werden (zusätzliche bzw. größere Fenster). Der Treppenraum muss mit zusätzlichen Brandschutztüren vom 1. Rettungsweg getrennt werden. Darüber hinaus müssen vorhandene Elektroleitungen an der Decke gesichert, Notausgangsleuchten montiert und die Flurdecke ausgetauscht werden, damit die Brandschutzbestimmungen erfüllt sind.

Daraufhin hat die Verwaltung die Umsetzung geplant und Angebote eingeholt. Derzeit liegen die Angebote der einzelnen Gewerke zwischen 2.482,94 EUR – 18.939,30 EUR. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 44.969,38 EUR. Es werden noch Vergleichsangebote abgewartet um eventuell günstigere Preise zu erzielen.

Da der Hort so schnell wie möglich die zusätzlichen Räume benötigt und die Lieferzeiten für Türen sehr lang sind, müssen die Firmen zeitnah beauftragt werden. Die Auftragssumme der einzelnen Gewerke liegen unter 20.000,- EUR.

MGR Seidler fragt, ob die Container für die Unterbringung der Hortkinder nicht ausreichend sind.

Der VS erklärt, dass im Schuljahr 2017/2018 ca. 15 Kinder mehr erwartet werden.

MGR Seidler bringt vor, ob es nicht sinnvoll wäre weitere Container aufzustellen.

Vom VS wird geantwortet, dass man für eine solches Vorhaben wieder eine Ausschreibung benötigt. Auch wäre ein Brandschutzkonzept und ein Baugenehmigungsverfahren notwendig.

MGR Seidler erinnert daran, dass man damals den Jugendtreff aufgrund von teuren Brandschutzmaßnahmen nicht in die Clubräume verlegen konnte.

Der VS antwortet, dass man für die ständige Jugendtreffnutzung den Lichthof vergrößern hätte müssen. Außerdem wäre die Einhaltung des Immissionsschutzes aufgrund der gegenüberliegenden Wohnbebauung mehr als fraglich gewesen.

MGR Seidler möchte gerne wissen, wie Kinder mit Behinderung die neuen Räumlichkeiten erreichen sollen.

Herr Mitzam bringt vor, dass Kinder mit Behinderung in den Containern betreut werden können, welche behindertengerecht ausgebaut sind.

Von MGR Seidler wird gefragt, ob für die steigenden Betreuungszahlen mehr Personal benötigt wird.

Der VS erläutert, dass man davon ausgehen kann. Allerdings ist dies eine Angelegenheit der Evang.-Luth. Kirchengemeinde Schwand.

MGR Dr. Schulze fragt an, ob die Mittel für diese Maßnahme im Haushalt vorgesehen sind.

Vom VS wird geantwortet, dass diese Baumaßnahme über einen Deckungsring gedeckt sein müsste. Eine abschließende Auskunft wird in der Sitzung des Marktgemeinderates erteilt.

MGR Schneider erkundigt sich, ob die Brandschutzprüfung bereits für die komplette Gemeindehalle vorgenommen wurde.

Herr Mitzam erklärt hierzu, dass man nur diesen Nutzungsbereich einer Prüfung unterzogen hat. Auch bei der Sanierung der Bürger Stub´n hat man nur explizit den entsprechenden Brandabschnitt überprüfen lassen.

Der VS ergänzt, dass man auf lange Sicht nicht daran vorbei kommen wird, für die gesamte Halle ein Brandschutzkonzept erstellen zu lassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die im Brandschutzkonzept festgestellten Mängel mit einem Auftragsvolumen von ca. 45.000,- EUR beheben zu lassen. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die einzelnen Gewerke an die Firmen mit dem jeweils günstigsten Angebot zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 6 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass die Verwaltung aufgrund der Dringlichkeit eines Vorhabens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 für Schwand eine Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung erteilt hat. Die Antragsteller hatten immer wieder Probleme mit der Dichtigkeit des Daches bei Regenereignissen. Trotz regensicherem Unterdach und mehrmaligen sachgemäßem Nachbessern der Verklebungen, konnte die Problematik auf Dauer nicht gelöst werden. Nach Einschätzung eines Fachberaters ist die Neuverklebung des Daches oder eine neue Ziegeleindeckung nicht zielführend, da die ständige große Verschmutzung der Ziegelverfaltungen durch die großen Eichenbäume bestehen bleibt. Die Verschmutzung ist ursächlich für eine Kapillarwirkung, sodass Regenwasser permanent über die Ziegelverfalze eindringt und die Folie somit ständig unter Wasser steht. Die Lösung ist nur ein Kunststoffabdichtungssystem, welches optisch kaum von einem Ziegeldach zu unterscheiden ist.

MGR Scharpff fragt, ob die Eichenbäume bestehen bleiben.

Der VS bejaht dies. Eine solche Aufforderung seitens der Bauherren gab es nicht.

Der VS berichtet abschließend, dass die Stellungnahme von Herrn Dr. Donié zum derzeitigen Zustand der Allerberger Straße im OT Schwand vorliegt. Das im Bereich der Allersberger Stra-

ße vom Landratsamt Roth festgesetzte Tempo 30 wurde aktuell erweitert. Die Absenkungen in der Straße sind zum Teil auf Fließsand im Untergrund zurückzuführen. Es kann zu lokal begrenzten Absenkungen kommen. Zur Baugrundverbesserung wird das URETEK-Verfahren vorgeschlagen. Über Bohrlöcher wird ein 2-Komponentenharz injiziert, das zum einen den Baugrund festigt und andererseits können damit Absenkungen am Kanal angehoben werden. Die Stellungnahme ist dem Protokoll beigelegt und Bestandteil der Niederschrift.

MGR Scharpff fragt, ob die Maßnahmen nur punktuell ausgeführt werden können oder eine komplette Aufgrabung der Straße erforderlich ist. Falls die Straße großflächig aufgegraben werden müsste, könnte die Telekom in diesem Zuge das Gewerbegebiet mit Glasfaserkabel anbinden.

Der VS bringt vor, dass dies aus dem Sanierungskonzept hervorgehen wird. Eine Anbindung des Gewerbegebiets mit Glasfaser wäre z.B. auch über den Enger Weg und Feldflur möglich.

TOP 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Seidler berichtet, dass das Geschwindigkeitsmessgerät bei der evangelischen Kirche im Ortsteil Leerstetten falsch eingestellt ist. Normalerweise ist in diesem Bereich Tempo 50.

Der VS erklärt, dass das Gerät bereits auf den Kirchweihbetrieb auf Tempo 30 eingestellt ist. Er wird den Hinweis an den Bauhofleiter weitergeben.

Abschließend bringt MGR Seidler vor, dass vor allem in der Schützenstraße Sträucher von Privatgrundstücken auf den Gehweg ragen. Auch die Bordsteinrinnen sind mit Unkraut zugewuchert. Die Bauhofmitarbeiter sind doch in der Gemeinde täglich unterwegs und können bei offenkundigen Missständen eine Hinweiskarte beim Anwohner einwerfen. Wird von der Gemeinde hiergegen etwas unternommen?

Der VS erklärt, dass man die Bauhofmitarbeiter entsprechend sensibilisieren wird. Da der Bauhof umfangreiche Aufgaben zu erledigen hat und vermutlich deshalb die Kontrolle nicht im Vordergrund steht, sind konkrete Hinweise der Bürger sehr hilfreich. Sobald ein Fall bekannt wird, werden Karten bei den jeweiligen Eigentümern eingeworfen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:48 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in