



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.06.2013
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert Erster Bgm.

Ausschussmitglieder

Closmann, Walter Zweiter Bgm.

Kremer, Jürgen

Müller, Reinhardt

Pfann, Klaus

Schrödel, Fritz

Schulze, Bernd Dr.

Seidler, Richard

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Dr. Markus Weiß

Anwesend ab 19:05 Uhr; TOP 2.2

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Weiß, Markus Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.05.2013
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Bauantrag Christian Kalisch über Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Betriebswohnung auf Fl.Nr. 437/7 Gmkg Schwand, Allersberger Str. 50 **2013/0060**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid Familie Schlaupe über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und Carport auf Fl.Nr. 234/2 Tfl. Gmkg Schwand, Am Steig **2013/0061**
- 3 Verlängerung des Geh- und Radweges entlang der Sperbersloher Str. von der RH 1 bis zur Buswendeschleife am Ortszentrum **2013/0059**
- 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 21.05.2013

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Bauantrag Christian Kalisch über Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in eine Betriebswohnung auf Fl.Nr. 437/7 Gmkg Schwand, Allersberger Str. 50

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück das bestehende Bürogebäude in eine Betriebswohnung umzunutzen. Im Untergeschoss des Gebäudes soll weiterhin ein Büro und gewerbliche Nutzung bestehen bleiben. Die Betriebswohnung soll im Erdgeschoss entstehen.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird somit nach § 34 BauGB beurteilt. Der FNP weist in diesem Bereich ein Gewerbegebiet aus. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Der § 8 Abs. 3 BauNVO würde eine Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. In dem Gebäude soll sowohl eine Betriebswohnung als auch ein Büro entstehen. Hier wäre die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung nicht untergeordnet sondern gleichmäßig verteilt. Im Verhältnis zum jetzigen gewerblich genutzten gesamten Betriebsgrundstück wäre die Wohnung untergeordnet.

Nachdem Teilungsgenehmigungen nicht mehr erforderlich sind könnte das Gebäude einzeln verkauft werden. Der Interessenkonflikt Gewerbe-Wohnen könnte dann entstehen. Der Vorgabe der Gemeinde das Wohnungen in gewerblich genutzten Gebäuden sein müssen, wird daher nicht in vollem Umfang entsprochen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen ist kritisch zu sehen.

Vonseiten der Ausschussmitglieder werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht.

Der VS lässt über den Tagesordnungspunkt abstimmen:

Beschluss:

Der BauUA erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlossen Ja 8 Nein 0

TOP 2.2	Antrag auf Vorbescheid Familie Schlaupe über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und Carport auf Fl.Nr. 234/2 Tfl. Gmkg Schwand, Am Steig
----------------	--

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 234/2 Tfl. den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Garage und Carport.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Anschluss der bestehenden Bebauung Am Steig. Das Grundstück liegt nicht mehr im Bereich des zusammengebauten Ortsteils Schwand und ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Beurteilung. Die Lage der Bauparzelle in der vorgelegten Form wäre städtebaulich vertretbar. Es könnte ein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht gestellt und § 35 Abs. 2 (2) *Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.* angewendet werden. Wobei die Nichteinhaltung des FNP einen öffentlichen Belang darstellt. Vom BauUA wäre daher klar zum Ausdruck zu bringen, dass Bereitschaft besteht eine Befreiung von den Festsetzungen des FNP zu erteilen, bzw. wenn es erforderlich wird diesen auch zu ändern.

Weitere zu beachtende Punkte sind die Erschließung und unwirtschaftliche Aufwendungen für Dieselbe, was einen öffentlichen Belang darstellen würde.

Das gemeindliche Einvernehmen muss daher davon abhängig gemacht werden, dass der Antragsteller die entsprechenden Erschließungsanlagen (Verlängerung Am Steig und Verlängerung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß den entsprechenden Regeln der Technik) unter Kostenübernahme von der Gemeinde herstellen lässt. Entsprechende vertragliche Regelung mit Absicherung durch eine Bürgschaft wäre dazu unbedingt erforderlich. Notwendiger Grunderwerb müsste ebenfalls vom Antragsteller übernommen werden. Das Eigentum an den erforderlichen Flächen müsste dann an die Gemeinde übergeben werden.

Die notwendigen Feldzufahrten wären im Benehmen mit den betroffenen Eigentümern ebenfalls von Antragsteller zu regeln und der Gemeinde nachzuweisen.

Zu dem Antrag auf Vorbescheid der Familie Schlaupe werden von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt:

Beschluss:

Der BauUA stellt das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung in Aussicht, dass die Erschließung gesichert wird. Eine endgültige Entscheidung bleibt dem Bauantrag vorbehalten. Für den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

TOP 3	Verlängerung des Geh- und Radweges entlang der Sperbersloher Str. von der RH 1 bis zur Buswendeschleife am Ortszentrum
--------------	---

Im November 2012 wurde der Ausbau des Geh- und Radweges beschlossen. Aus den Beschlüssen ergab sich die Aufgabe bei Wegende einen verkehrssicheren Übergang zu schaffen. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wolfrum wurden 2 Varianten der Wegführung ausgearbeitet. Die Alternativen, die sich im Bereich der Wendeschleife unterscheiden, wurden von Ordnungsamt und Vertretern der Polizeiinspektion auf deren Sicherheit geprüft.

Variante 1:

Der Geh- und Radweg wird südlich der Buswendeschleife geführt. Diese Planung ist vom Sicherheitsaspekt die sinnvollste Lösung. Fußgänger und Radfahrer müssen keine Straße queren.

Durch den längeren Weg und teilweisen Umbau der Buswendeschleife werden sich die Kosten laut Planungsbüro Wolfrum auf ca. 100.000,- € brutto zzgl. ca. 10% Honorar belaufen.

Variante 2:

Der Geh- und Radweg wird über die Insel der Buswendeschleife geführt. Diese Variante beläuft sich auf ca. 60.000,- € brutto zzgl. ca. 10% Honorar. Radfahrer und Fußgänger müssen zweimal die Wendeschleife passieren. Jede Querung stellt natürlich eine gewisse Gefährdung dar.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Wendeschleife nicht nur von OVF Bussen genutzt wird. Bei Vermessung des derzeitigen Geländes wurde ein hohes Verkehrsaufkommen festgestellt.

Herr Wolfrum erwähnt, dass bei den derzeitigen Ausschreibungen eine Preissteigerung von ca. 15 % zu erwarten ist. Eine spätere Ausschreibung mit entsprechend langer Ausführungsfrist könnte wieder ein normales Preisniveau ergeben.

Um Kosten einzusparen schlägt die Verwaltung vor, den Rad- und Fußweg mit der Straßensanierungsmaßnahme „Am Sägersbuck“ auszuschreiben.

Der Vorsitzende erläutert, dass bei Variante 2 die Wegführung nochmals näher geprüft wird. Es erscheint sinnvoll, den Geh- und Radweg geradeaus über die Wendeschleife zu führen. Einerseits könnten dann die Radfahrer übergangslos auf die Sperbersloher Straße gelangen und daneben würden die Fußgänger den unmittelbar folgenden Gehsteig nutzen können.

Vonseiten des Ausschusses wird erklärt, dass mit dieser Änderung die Variante 2 eine sinnvolle Lösung wäre.

Von einem Mitglied wird erläutert, dass der Geh- und Radweg im Zusammenhang mit dem Ausbau der RH 1 ca. 45.000 € mit sich gebracht hätte. Worin liegt der Unterschied der Planung von damals zu jetzt?

Vom VS wird geantwortet, dass die Planung keine Änderungen beinhaltet. Er weist darauf hin, dass die Planung erstmals 2010 erfolgt ist und bei der aktuellen Planung jetzt schon mit einer Preissteigerung von 10 % - 15 % zu rechnen ist.

Ein Mitglied bringt vor, dass man diese Maßnahme beschränkt ausschreiben sollte, da das Projekt nicht gefördert wird. Wenn die Firmen zu hohe Angebote abgeben sollten, müsste man sich nicht binden und könnte die Maßnahme erneut ausschreiben.

Vom VS wird vorgeschlagen, das Projekt mit der Maßnahme „Am Sägersbuck“ zu verbinden, um bessere Preise zu erzielen.

Von einem Ausschussmitglied wird geäußert, dass bis zur Fertigstellung des Geh- und Radweges, die Straße auf 50 km/h beschränkt werden sollte. Des Weiteren sollte das von der Einmündung Sperbersloher Straße/Alte Straße stehende Schild „Zone 30“ zum Beginn der Buswendeschleife versetzt werden.

Der VS nimmt dies zur Kenntnis und wird dies überprüfen lassen.

Beschluss:

Der MGR beschließt die Weiterführung des Geh- und Radweges mit der Variante 2, jedoch soll die Planung überarbeitet werden, sodass der Geh- und Radweg gerade über die Buswendeschleife verläuft. Die Ausschreibung soll zusammen mit der Straßensanierungsmaßnahme „Am Sägersbuck“ vom Planungsbüro Wolfrum Hagenstraße 13, 90530 Wendelstein, erfolgen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass die Umbauarbeiten im Erdgeschoss des Rathauses abgeschlossen sind. Die Zimmer wurden mit neuen Teppichen ausgestattet und die Wände wurden neu gestrichen. Die Kasse hat einen neuen Tresen erhalten und das Standesamt neues Mobiliar.

Des Weiteren berichtet der VS, dass am Samstag, 22.06.2013 von 14:00 bis 17:00 Uhr am Nordsteig 1 Tag der offenen Tür in der Jugendwohngruppe „Villa Nordsteig“ ist.

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in