



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.04.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:26 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Schneider, Erhard

Schulze, Bernd, Dr.

Städler, Anja

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Richard Seidler

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 19.03.2018
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Vorabfrage Ann-Kathrin Hanna und Oliver Matejka über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41d **2018/0596**
- 2.2 Bauantrag Sebastian und Sabine Rumpf über den Neubau eines Einfamilienhauses und Carport auf der Fl.Nr. 322/195, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3c **2018/0597**
- 3 Generalsanierung Grundschule: zusätzliche Brandschutzmaßnahmen Empfehlungen der Feuerwehren **2018/0595**
- 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 19.03.2018

MGR Scharpff bringt zur Niederschrift vom 19.03.2018 eine Berichtigung vor. Zu TOP 5 „Bürgervorschlag zur Umgestaltung des Platzes vor dem Margarethenhof Alte Straße 2“, soll bei seiner Wortmeldung folgender Satz ergänzt werden:

...zum Laufen bzw. Fahrradfahren zu motivieren. Zudem bittet er den letzten Satz vom Vorschlag zum Beschluss, „Eine eventuelle Umsetzung soll erst im Haushaltsjahr 2019 erfolgen.“, zu streichen.

Beschluss:

Der BauUA genehmigt die Niederschrift mit der vorgebrachten Ergänzung von MGR Scharpff.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Voranfrage Ann-Kathrin Hanna und Oliver Matejka über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41d

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage auf der Fl.Nr. 322/205, Gemarkung Schwand, Alte Straße 41d.

Der Antrag beinhaltet eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ hinsichtlich der Dachform.

Bei quadratischen Grundrissen sind ausnahmsweise auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zugelassen.

Des Weiteren sollen zwei unterschiedlich, spiegelsymmetrische Dachformen auf dem gleichen Grundstück errichtet werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“. Der Bebauungsplan regelt in seinen textlichen Festsetzungen, dass für Hauptgebäude ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer zulässig sind. Bei quadratischen Grundrissen sind ausnahmsweise auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 ° und 25° zugelassen.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nachdem es sich bei dem Antrag um ein quadratisches Gebäude handelt, ist ausnahmsweise ein Zeltdach zulässig.

Die Kombination der unterschiedlichen Dachformen ist im Bebauungsplan nicht explizit untersagt. Folge dessen ist die Zusammenfügung der Gebäude zulässig und erfordert keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Beschlussvorschlag abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ bezüglich des Zeltdaches bei einem quadratischen Gebäude.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimme: MGR Scharpff

TOP 2.2	Bauantrag Sebastian und Sabine Rumpf über den Neubau eines Einfamilienhauses und Carport auf der Fl.Nr. 322/195, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3c
----------------	---

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 322/195, Gemarkung Schwand, Brombeerweg 3c.

Der Antrag beinhaltet zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Einfamilienhaus soll mit einem Zwerchhaus ausgebildet werden. Der Dachaufbau wird um 0,09 m in der Breite überschritten. Des Weiteren wird für das Zwerchhaus ein Schleppdach vorgesehen.

Begründet werden die Abweichungen damit, dass die Errichtung eines Zwerchhauses eine ressourcenschonende Möglichkeit darstellt, ohne zusätzliche Flächenversiegelung Wohnraum zu schaffen. Eine Mindestbreite des Zwerchhauses ist notwendig, um die Zimmer möglichst sinnvoll nutzen zu können.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“. Der Bebauungsplan regelt in seinen textlichen Festsetzungen, dass die summierte Breite von Dachaufbauten nicht größer als ein Drittel der Dachlänge betragen darf. Der Dachaufbau überschreitet die Gesamtbreite um 0,09 m. Des Weiteren sind nur Zwerchgiebel zulässig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städte-

baulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung der Gesamtbreite des Zwerchhauses um 0,09 m wird von der Verwaltung unkritisch gesehen. Bei der Erstellung eines Schleppdaches anstatt eines Satteldaches ist die Verwaltung der Meinung, keine Befreiung zu erteilen. Bei dieser Abweichung werden die Grundzüge der Planung berührt.

MGR Schneider ist der Meinung, dass der geplante Zwerchbau durchaus mit einem Schleppdach versehen werden könnte. Das Vorhaben würde sich in die umgebende Bebauung einfügen. Des Weiteren ist der Bau eines Schleppdaches finanziell günstiger und die Umsetzung wesentlich einfacher.

Der VS erklärt, dass die Verwaltung nach der Prüfung des Antrags zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Zwerchbau mit einem Schleppdach die Grundzüge der Planung tangiert. Da es sich um einen neuen Bebauungsplan handelt, sollten Befreiungen möglichst vermieden werden.

MGR Dr. Schulze stellt fest, dass die Befreiungsanträge deutlich gestiegen sind. Im Gremium hatte man sich vor längerer Zeit schon dahingehend geäußert, dass keine restriktiven Entscheidungen gegenüber den Bauherren getroffen werden sollten, soweit es möglich ist. Den Bauherren sollte daher mehr Freiheit und Gestaltungsmöglichkeit gegeben werden.

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ bezüglich der Überschreitung um 0,09 m der Gesamtbreite des Dachaufbaus, welcher nicht größer als ein Drittel der Dachlänge betragen darf.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ bezüglich der Dachform des Zwerchhauses (Schleppdach statt Satteldach).**

Beschlossen Ja 6 Nein 4

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: VS Pfann, MGR Wystrach, MGR Kremer und MGR Scharpf

TOP 3	Generalsanierung Grundschule: zusätzliche Brandschutzmaßnahmen Empfehlungen der Feuerwehren
--------------	--

Am 28.11.2017 fand mit den Feuerwehren Schwand und Leerstetten, dem Kreisbrandmeister Herrn Stark und Vertretern der Verwaltung und Planungsbüros eine Begehung der Baumaßnahme Sanierung Grundschule statt.

Es wurden alle Sanierungsbereiche innerhalb und außerhalb des Gebäudes begutachtet und das Brandschutzkonzept erklärt. Hierbei haben sich Verbesserungsvorschläge seitens der Feuerwehr ergeben.

Unter anderem wurde die Erweiterung der Brandmeldeanlage (BMA) mit Aufschaltung zur Integrierten Leitstelle Mittelfranken Süd (ILS) auf Jugendtreff und Hort dringend empfohlen. Dies erleichtert die Meldung von Bränden, aber auch den Zutritt ins Gebäude enorm. Dieser Vorschlag wurde im Zuständigkeitsbereich des Ersten Bürgermeister Robert Pfann bereits beauftragt und von den Firmen ausgeführt.

Ein weiterer Vorschlag betrifft zwei Klassenzimmer im OG. Diese haben ihren 2. Rettungsweg auf das Schuldach. Dort ist laut Brandschutzkonzept die Rettung der Schulkinder über eine Leiter der Feuerwehr oder über eine eingehängte Leiter vorgesehen. Die Feuerwehren sehen diese Rettungsmöglichkeit wegen des großen Zeitaufwandes sehr kritisch. Der Idealfall, dass alle Schulkinder bei Eintreffen der Feuerwehren sich schon am Sammelplatz befinden, ist damit ausgeschlossen. Weiterhin wird auch von der Schulleitung bestätigt, dass eine Rettung über die Leiter für viele Schulkinder schwierig sein wird. Bei Erstklässlern ist es fraglich, ob diese eine Leiter hinabsteigen können. Für jede der beiden Klassen mit einer Stärke von ca. 30 Schülern ist auch nur eine Lehrkraft zur Betreuung bei der Rettung anwesend.

Die Feuerwehren schlagen zur Verbesserung dieser Situation die Installation einer Außentreppe vor. Damit könnten die Kinder im Ernstfall in kurzer Zeit auch ohne Hilfe der Feuerwehr fliehen. Darüber hinaus würde die Treppe einen zusätzlichen Angriffsweg für die Feuerwehren bei der Brandbekämpfung bieten.

Die Verwaltung hat mit dem Ingenieurbüro Scheuenstuhl eine Treppenlösung ausgearbeitet (Pläne siehe Anhang). Aufgrund verschiedenster Auflagen ist nur diese Variante umsetzbar. Hierzu hat die Firma „Schlosserei Diezinger GmbH & Co. KG“, welche das Gewerk „Stahlbau“ am günstigsten angeboten hat, ein Nachtragsangebot ausgearbeitet. Dieses wurde vom Ingenieurbüro Scheuenstuhl geprüft und als angemessen befunden.

Die Treppenanlage mit sämtlichen Nebenarbeiten (z.B. Fundamente und Einhausung) beläuft sich auf brutto 39.340,62 EUR.

MGR Scharpff empfindet die Brandschutzmaßnahme als sinnvolle Lösung und wird der vorgelegten Planung daher zustimmen.

Von MGR Oberfichtner wird erklärt, dass man die Maßnahme auf jeden Fall umsetzen sollte. Der Fachplaner hätte diese Maßnahme jedoch vorher, ohne Empfehlung der Feuerwehr, in seine Planungen aufnehmen können, denn eine Treppenlösung ist der aktuelle Stand der Dinge.

Die Verwaltung erklärt, dass das Brandschutzgutachten durch einen Gutachter des TÜV Rheinland erstellt wurde. Dieses Gutachten wurde durch das Landratsamt Roth geprüft und für ausreichend erklärt, da die Bestimmungen erfüllt wurden. Die Feuerwehr hat jedoch geäußert, dass die Maßnahmen nicht ausreichen und eine Brandschutztreppe aus deren Sicht notwendig sei.

MGR Wystrach fragt, ob es für diese Maßnahme einen Zuschuss hätten geben können, falls diese Maßnahme schon in der Gesamtplanung enthalten gewesen wäre.

Der VS bejaht dies.

MGR Dr. Schulze erinnert, dass die Sanierung hauptsächlich wegen des Brandschutzes angestoßen wurde. Daher hätte sich das Planungsbüro schon in der Planungsphase mit der Feuerwehr kurzschließen können.

Der VS antwortet, dass sich der Planer an dem bestehenden Brandschutzgutachten orientiert hat.

Von MGR Schneider wird gefragt, ob das Brandschutzkonzept für das Gebäude oder nur für den Teil, in welchem der Aufzug liegen soll, erstellt wurde. Er ist auch der Meinung, dass eine Absprache mit der Feuerwehr bereits in der Planungsphase stattfinden hätte sollen.

Die Verwaltung erklärt, dass das Brandschutzkonzept für das gesamte Gebäude erstellt wurde. Nach rechtlicher Lage hätte eine Rettung über eine Leiter der Feuerwehr ausgereicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Arbeiten für die zusätzliche Fluchttreppe gemäß Nachtragsangebot in Höhe von 39.340,62 EUR brutto an die Firma „Schlosserei Diezinger GmbH & Co. KG“ zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass derzeit auf dem Bauhofgelände eine Übung der Feuerwehr Schwand durchgeführt wird. Die Feuerwehr führt an einem neuen Fahrzeug, welches von Mercedes zur Verfügung gestellt worden ist, eine technische Hilfeleistung mit ihren neubeschafften Rettungssatz durch. Interessierte Ausschussmitglieder sind zu dieser Übung herzlich eingeladen.

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Von MGR Kremer wird berichtet, dass seit ca. einem halben Jahr ein Fahrzeug am Waldspielplatz parkt. Dieses Fahrzeug hatte bereits einen roten Punkt aufgeklebt, welcher zwischenzeitlich wieder entfernt wurde.

Der VS dankt für den Hinweis und gibt diesen an das Ordnungsamt weiter.

MGR Scharpff stellt fest, dass im Bereich des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ immer mehr Hecken entfernt und im Gegensatz dazu Einfriedungen errichtet werden.

Vom VS wird geantwortet, dass man vor ca. 2 Jahren bereits über dieses Thema im Gremium diskutiert hat. Damals sollte durch die Verwaltung ein Angebot für eine Änderung des Bebauungsplans eingeholt und die verschiedenen Einfriedungen aufgenommen werden. Eine Änderung des Bebauungsplans hätte Kosten in Höhe von ca. 50.000,00 EUR verursacht, sodass der Marktgemeinderat von der Überarbeitung des Bebauungsplans Abstand genommen hat.

Die Verwaltung bringt dazu vor, dass die Einfriedungen in den Begründungen des Bebauungsplans festgeschrieben sind. Dies ist jedoch keine Festsetzung im textlichen Teil des Bebauungsplans und daher auch nicht verbindlich.

Von MGR Scharpff wird gefragt, ob die Grundstückseigentümer eine Einfriedung bis zu zwei Meter errichten können.

Die Verwaltung erklärt, dass Einfriedung nach der Bayerischen Bauordnung mit einer Höhe bis zu zwei Metern verfahrensfrei errichtet werden können.

MGR Scharpff möchte gerne wissen, ob man als Gemeinde eine Möglichkeit hat, dies zu verhindern.

Von der Verwaltung wird geantwortet, dass man die Möglichkeit hat eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Die bereits errichteten Einfriedungen haben dennoch Bestandschutz und die Eigentümer sind daher nicht zu einem Rückbau verpflichtet.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in