

# Bericht über die Sitzung des Marktgemeinderates Painten vom 14.07.2015

**Aufstellung eines Bebauungs-/Grünordnungsplanes für das Gebiet  
"Regensburger Weg IV";  
Billigung des Vorentwurfes mit Begründung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1  
Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Raßhofer trug vor, das im bestehenden Baugebiet bis auf einen alle Parzellen verkauft sind und der Marktgemeinderat Painten daher am 14.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für das neue Baugebiet „Regensburger Weg IV“ gefasst hat.

Anschließend erteilte er Herrn Bauer vom Büro KomPlan aus Landshut das Wort, der den Vorentwurf detailliert vorstellte. Ein übergeordnetes Bau- und Erschließungskonzept des ca. 6,5 ha großen Südwesthanges (Bauflächen für die nächsten 15 – 20 Jahre) war bereits bei der letzten Ausweisung aufgezeigt worden und bildet nun die Grundlage für die aktuelle Planung (BA II mit 18 Bauparzellen). Die Entwässerung ist im Trennsystem mit einer Rückhaltung (Zisternen) auf den Baugrundstücken und mit Ablauf in die bestehende Regenrückhaltung vorgesehen.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt generell nach Südwesten (sehr günstige Voraussetzungen für solare Energienutzung) mit einer höhengestaffelten Bebauung mit drei Bautypen, die einen weiten Gestaltungsspielraum zulassen und die meisten Bedürfnisse der Baubewerber abdecken sollten. Die Festsetzungen werden dabei auf ein Mindestmaß begrenzt, damit jeder einzelne die größtmöglichen Freiheiten hat, aber doch die Belange des Nachbarnschutzes gewährt bleiben. Die Größe der Bauparzellen liegt zwischen 620 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup>, die im Laufe des Verfahrens noch an Bauherrenwünsche angepasst werden könnte.

Die Abgrenzung des Baugebietes zum Außenbereich bilden ein Entwässerungsgraben (Schutz vor Oberflächenwasser) und eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche.



Der vorliegende Entwurf samt Begründung bildet nun die Grundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das gesamte Aufstellungsverfahren wird etwa 6 Monate dauern, so Herr Bauer. Parallel dazu kann aber bereits die Planung der Straße und der Abwasserbeseitigung erfolgen und so ist eine Ausschreibung während der Wintermonate grundsätzlich möglich.

### **Beschluss (15:0):**

Der Marktgemeinderat billigt den vorgelegten Bebauungsplan/Grünordnungsplan (Vorentwurf) samt Begründung für das neue Wohnbaugebiet „Regensburger Weg IV“ des Planungsbüros KomPlan aus Landshut vom 14.07.2015. Der Vorentwurf bildet nun die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

### **Neubaugebiet "Regensburger Weg IV":**

#### **a) Vergabe der Ingenieurleistungen für die Abwasseranlage/Hochwasserschutz**

#### **b) Vergabe der Ingenieurleistungen für den Straßenbau**

### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt war bei der letzten Sitzung wegen der ungeklärten Rückstauprobleme im Bereich des Baugebietes „Regensburger Weg III“ (Monosystem) zurückgestellt worden. Aus diesem Grund wurde zur heutigen Sitzung auch Herr Ing. Dotzer vom Büro Dotzer GmbH eingeladen.

1. Bürgermeister Raßhofer ging zunächst auf den Schriftverkehr des Büros Dotzer an den Monosystemhersteller Würmseher (Rückstauproblematik) und dessen Antwort dazu ein (Schriftverkehr haben alle Räte erhalten). Daraus geht zwar hervor, so Raßhofer, dass es im Bereich der Mono-Boxen zwar zu einer Querschnittsverengung kommt, dabei die Sohle aber ohne Höhenunterschied ist und dies daher nicht Grund für einen Rückstau sein kann. Es wird nun immer mehr deutlich, dass das geringe Gefälle (0,5 %) und zu wenig Abwasser die Gründe für den Rückstau sind. Die Firma KSK wird nun zeitnah zwei Straßensinkkästen an den Schmutzwasserkanal anschließen.

Bürgermeister Raßhofer gab auch die Information von Klärwärter Schels weiter, wonach im Osten des Baugebietes mit einem „normalen“ Kanalsystem ebenfalls schon ein leichter Rückstau wegen des geringen Abwasseranfalls festgestellt werden konnte. Somit sie das Problem unabhängig vom System.

Wie Ing. Dotzer erläuterte, sieht er die Problematik ebenfalls im Zusammenspiel von zu wenig Abwasser (wird sich im Laufe der Zeit durch mehr Anschließer verbessern) und dem geringen Gefälle (ist durch Gelände u.ä. vorgegeben). Mit dem Anschluss von zwei Sinkkästen kann man nun auf einfache Art Abhilfe schaffen, auch wenn dies nicht im Sinne eines Trennsystems ist.

Im Laufe einer längeren Diskussion stellte sich aus dem Gemeinderat die Frage, ob es Sinn macht, nun im neuen Baugebiet die Technik des Monosystems weiterzuführen. Sein Büro, das keine Erfahrung mit dem Monosystem hatte, wies bereits damals schriftlich auf mögliche Probleme hin. Auch wenn die jetzigen Probleme nicht systembedingt sind, wird er (Dotzer) für das neue Baugebiet ein herkömmliches Kanalsystem vorschlagen. Die Entscheidung trifft aber der Marktgemeinderat.

Der Markt Painten wird 2016 oder 2017 das Neubaugebiet „Regensburger Weg IV“ in Painten erschließen, wozu zeitnah die Planungen für eine spätere Ausschreibung erstellt werden müssen. Für die notwendigen Ingenieurleistungen (Abwasseranlage mit Hochwasserschutz und Straßenbau) lagen dazu folgende Honorarangebote vor:

	Honor.-zone	Kosten-schätzung	Bewertung Phasen *	Bauüber-wachung	Neben-kosten	Honorar brutto
<b>IB Dotzer (Abwasser)</b>	<b>II unten</b>	<b>223.000 €</b>	<b>78 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>5 %</b>	<b>25.259 €</b>
<b>IB Dotzer (Hochwasserschutz)</b>	<b>II unten</b>	<b>77.000 €</b>	<b>78 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>5 %</b>	<b>7.337 €</b>
<b>IB Wutz (Straßenbau)</b>	<b>II unten</b>	<b>258.000 €</b>	<b>45 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>4 %</b>	<b>18.351 €</b>

\* Da bestimmte Vorplanungsphasen bereits beim BA III geleistet und abgerechnet wurden, bezieht sich das Angebot Abwasser/Hochwasser nur noch auf die Phasen 3 – 9 und das Angebot Straßenbau auf die Phasen 5 – 9.

Die Honorarsumme verändert sich im Laufe der Detailplanung und Bauausführung entsprechend der Entwicklung der echten Baukosten!

### **Beschluss (15:0):**

**a)** Auf der Grundlage des Kostenangebotes vom 11.05.2015 (Honorarzone II Mindestsatz HOAI) werden an das Ing.-Büro Dotzer, 92318 Neumarkt, Hermann-Stehr-Straße 23 die gesamten Ingenieurleistungen für die Abwasseranlage im Neubaugebiet „Regensburger Weg IV“ in Painten einschließlich dem Hochwasserschutz (geschätzte Bruttobaukosten insgesamt: 300.000 €) vergeben. Die Ing.-Kosten für die Leistungsphasen 3 bis 9 einschließlich Bauüberwachung und Nebenkosten betragen in Abhängigkeit von den tatsächlichen Baukosten vorläufig ca. 32.600 € brutto.

**b)** Auf der Grundlage des Kostenangebotes vom 29.05.2015 (Honorarzone II Mindestsatz HOAI) werden an das Ing.-Büro Wutz, 93351 Painten, Deuerlinger Str. 7 die gesamten Ingenieurleistungen für den Straßenbau im Neubaugebiet „Regensburger Weg IV“ in Painten (geschätzte Bruttobaukosten: 258.000 €) vergeben. Die Ing.-Kosten für die Leistungsphasen 5 bis 9 einschließlich Bauüberwachung und Nebenkosten betragen in Abhängigkeit von den tatsächlichen Baukosten derzeit ca. 18.500 € brutto.

### **Marktplatzneugestaltung im Rahmen der Städtebauförderung; Vergabe der Baustellenkommunikation (Gewerbetreibende/Anlieger/Bürger) an ein externes Büro**

#### **Sachverhalt:**

Die Thematik war bereits Gegenstand der Sitzung vom 08.06.2015, bei der Herr Meyer von der Firma „politide“ sein Unternehmen und seine Leistungen vorgestellt hatte. Über die Art der Baustellenkommunikation wurde damals nur grundsätzlich diskutiert, eine Entscheidung aber zurückgestellt, bis ein genauerer Kostenrahmen vorliegt.

1. Bürgermeister Raßhofer konnte zur heutigen Sitzung das Angebot der Firma „politide“ aus Hemau vom 01.07.2015 vorlegen, das sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen setzt und jeder dieser Bausteine auch einzeln beauftragt werden kann. Man ist nach Ansicht des Bürgermeisters sehr flexibel, da man zunächst ein Grundpaket beauftragen und bei Bedarf und je nach Ablauf der Baumaßnahmen weitere Leistungen dazu buchen kann.

Raßhofer stellte dazu die Kosten für ein Grundpaket 1 vor, das sich wie folgt zusammensetzt und das die Räte vor der Sitzung erhalten haben:

Grundkonzept (A)	2.400,00 €
Baustellenzeitung (04)	2.800,00 €
Druckkosten (05)	900,00 €
Bauzaunbanner (07)	480,00 €
Produktion (08)	130,00 €
Alu-Hinweistafel (09)	240,00 €
Produktion (10)	110,00 €
Anlieger-Info (11)	400,00 €
Pressemeldung (12)	400,00 €
<b>Summe:</b>	<b>7.860,00 € netto bzw. 9.353,40 € brutto</b>

In einer längeren Diskussion wurden sehr unterschiedliche Standpunkte und Auffassung zur Notwendigkeit und zu den Kosten einer solchen Baustellenkommunikation vorgetragen.

### **Beschluss (8:7):**

Auf der Grundlage des Angebotes vom 01.07.2015 erhält die Firma „politide“ Jochen Meyer, Hemau einen Teilauftrag mit einem max. Budget in Höhe von 9.353,40 € brutto. Der Teilauftrag (Paket 1) setzt sich aus den vom Bürgermeister vorgetragenen und dem Marktgemeinderat bekannten Einzelbausteinen zusammen.

## **Friedhof Painten; Vergabe der Arbeiten für die Sanierung eines gepflasterten Weges**

### **Sachverhalt:**

1. Bürgermeister Raßhofer erläuterte, dass im Haushalt 2015 für die Sanierung eines Weges im Friedhof (vom Leichenhaus in Richtung Osten) eine Summe von 15.000 € eingestellt ist. Ing. Franz Wutz hat dazu eine Kostenberechnung (10.500 €) brutto erstellt und eine kleine, beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Diese brachte folgendes Ergebnis:

<b>Firma</b>	<b>Angebotspreis (brutto)</b>
H & I, Kelheim	11.979,02 €
KSK Mantlach	12.233,44 €

Das Büro Wutz schlägt den Billigstbieter, die Firma H & I für die Vergabe vor.

### **Beschluss (15:0):**

Auf der Grundlage des Angebotes vom 29.06.2015 in Höhe von 11.979,02 € (brutto) erhält die Firma H & I Pflaster- und Landschaftsbau, Kelheim den Auftrag für die Sanierung des gepflasterten Friedhofsweges vom Leichenhaus in Richtung Osten.

## **Festlegung eines Kriterienkatalogs für Bauvorhaben**

### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss, so 1. Bürgermeister Raßhofer, hat in seiner Sitzung vom 28.05.2015 die von der SPD-Fraktion (Schreiben vom 25.08.2014) vorgeschlagenen Kriterien für die Behandlung von Bauvorhaben diskutiert. Der Bauausschuss einigte sich darauf, dass dies nicht in Form einer Satzung, sondern nur durch einen beschlussmäßigen Kriterienkatalog, von dem auch abgewichen werden kann, geschehen soll. Folgende Kriterien sollen dem Marktgemeinderat zur Diskussion vorgelegt werden:

- ❖ Bauvorhaben muss im Flächennutzungsplan liegen (mindestens 1/3)
- ❖ Eigennutzung (Verwandtschaft bis 2. Grad)
- ❖ Unmittelbarer Anschluss an die bestehende Bebauung
- ❖ Genehmigung nur für einen Bauplatz
- ❖ Zustimmung aller Nachbarn
- ❖ Keine direkte Konkurrenz zu gemeindlichen Baugebieten
- ❖ Grundsätzliche Entscheidung trifft der Marktrat

Es muss, so Bürgermeister Raßhofer, noch festgelegt werden, für welche Bauvorhaben dieser Kriterienkatalog gilt, da „normale“ Vorhaben nicht darunter fallen sollen. Vorschlag: Anwendung nur bei Bauvoranfragen, da diese ja im Regelfall immer Zweifelsfälle darstellen. Die Entscheidung sollte dabei im Bauausschuss getroffen werden und nur bei Zweifelsfällen dem Marktgemeinderat vorgelegt werden.

### **Beschluss (15:0):**

Auf Vorschlag des Bauausschusses (Sitzung vom 28.05.2015) wird auf der Grundlage des SPD-Antrages vom 25.08.2014 für die Behandlung von Bauvoranfragen folgender Kriterienkatalog festgelegt:

- ❖ Bauvorhaben muss im Flächennutzungsplan liegen (mindestens 1/3)
- ❖ Eigennutzung (Verwandtschaft bis 2. Grad)
- ❖ Unmittelbarer Anschluss an die bestehende Bebauung
- ❖ Genehmigung nur für einen Bauplatz
- ❖ Zustimmung aller Nachbarn
- ❖ Entscheidung trifft der Bauausschuss, in Zweifelsfällen der Marktgemeinderat
- ❖ Abweichungen sind im Einzelfall möglich (Entscheidung Marktgemeinderat)

## **Erneuerung der Warmwasserversorgung im Kindergarten „Villa Kunterbunt“**

### **Sachverhalt:**

Dieser Punkt wurde nach Darstellung von 1. Bürgermeister Raßhofer zusätzlich in die Tagesordnung mit aufgenommen, da im Kindergarten „Villa Kunterbunt“ größere Probleme mit der bestehenden Warmwasserversorgung aufgetreten sind. Dazu liegt das Angebot der Firma Schuhmann GmbH über rd. 7.000 € vor. Es handelt sich um eine dringende Maßnahme, so Raßhofer, die während der Ferienzeit im August ausgeführt werden soll.

MGR Weininger erläuterte dazu in seiner Eigenschaft als Gemeindearbeiter und Hausmeister, dass im Kindergarten die Zirkulationsleitung fehlt und die Putzfrauen immer 30 Minuten das Wasser laufen lassen müssen, bis es warm wird. Das Problem ist eine Wasserleitung, die mit einer mitlaufenden Elektrowicklung aufgeheizt wird (Stromfresser). Diese Art wurde nur einige Zeit in Gebäuden eingebaut. Man muss nun eine neue Zirkulationsleitung verlegen und dabei alle Sicherheitsvorschriften beachten (Legionellen, Verbrühungsschutz für Kinder u.ä.).

### **Beschluss (15:0):**

Auf der Grundlage des Angebotes vom 17.06.2015 in Höhe von brutto 6.989,92 € erhält die Firma Schuhmann GmbH, Painten den Auftrag für die Erneuerung der Warmwasserversorgung im Kindergarten „Villa Kunterbunt“.