



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 07.12.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:42 Uhr
Ort: Gemeindehalle Schwanstetten

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rupprecht, Markus

Zessin, Axel, Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.11.2020
- 2 Antrag auf Vorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 1450, Gemarkung Leerstetten, Nähe Karolinenweg **2020/0824**
- 3 Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2 Gemarkung Schwand, Oberlohe Feld - östlich des "Neuen Ortszentrums" **2020/0818**
- 4 Beschlussfassung über die 10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Fl.Nr. 199/2, 199/4 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 322/163, 196, 198 Gemarkung Schwand, Wohnanlage "Alte Straße" **2020/0823**
- 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 16.11.2020

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid über den Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 1450, Gemarkung Leerstetten, Nähe Karolinenweg

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 1450, Gemarkung Leerstetten die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern. Die Flurnummer soll im südlichen Bereich entsprechend geteilt werden, so dass zwei neue Baugrundstücke mit einem gemeinsamen Zufahrtsgrundstück entstehen.

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Ortsteil Mittelhembach und dort im Anschluss der bestehenden Bebauung Karolinenweg. Daher ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

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

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

Das gemeindliche Einvernehmen muss daher davon abhängig gemacht werden, dass die Antragsteller die entsprechenden Erschließungsanlagen (Verlängerung des Karolinenwegs und Verlängerung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß den entsprechenden Regeln der Technik) unter Kostenübernahme von der Gemeinde herstellen lassen. Das Eigentum an den erforderlichen Flächen müsste dann an die Gemeinde übergehen.

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

MGR Scharpff hat zu diesem Tagesordnungspunkt zwei Anfragen. Erst stellt er fest, dass die Gemeinde bei einem Bauleitplanverfahren geeignete Flächen für einen naturschutzfachlichen Ausgleich bereitstellen muss. Hier ist die Frage, ob die Antragsteller ebenfalls Flächen ausgleichen müssen.

Der VS antwortet, dass die Antragsteller selbst für den naturschutzfachlichen Ausgleich verantwortlich sind.

Weiter stellt MGR Scharpff fest, dass es sich bei den Wohngebäuden um E + 1 + D mit einem Kniestock handelt. In der näheren Umgebung befindet sich jedoch kein vergleichbares Objekt. Grundsätzlich besteht kein Einwand gegen diese Vorhaben. Allerdings sollte der Beschluss dahingehend gefasst werden, dass als Obergrenze E + D festgesetzt wird, da die Gebäude sonst die südlich gelegenen Gebäudehöhen überschreiten.

Die Verwaltung erklärt, dass diese Baukörper von den Antragstellern so gewünscht sind und die Anträge auch in dieser Form im Genehmigungsverfahren (Antrag auf Vorbescheid) geprüft werden. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nicht beabsichtigt. So gesehen handelt es sich um 2 Vollgeschosse. Des Weiteren bringt die Verwaltung vor, dass den Antragstellern das Recht zur freien Antragstellung vorbehalten bleibt, auch regelt kein Bebauungsplan in diesem Bereich die Bebauung.

MGR Seidler bringt vor, dass von Seiten der CSU-Fraktion keine Bedenken gegen die Vorhaben bestehen, da die Gebäude im Norden von der bereits vorhandenen Bebauung entstehen sollen und somit auch keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten ist. Abschließend erklärt er, dass durch die beabsichtigte Höhe mehr Wohnraum geschaffen werden könnte.

Der VS trägt vor, dass der Kreisbaumeister seine Anregungen vorbringen und das Vorhaben auf städtebauliche Vertretbarkeit prüfen wird.

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 von zwei Einfamilienwohnhäusern wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschlossen Ja 8 Nein 1

Gegenstimme: MGR Scharpff

TOP 3

Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2 Gemarkung Schwand, Oberlohe Feld - östlich des "Neuen Ortszentrums"

Die Flurnummer 326, Gemarkung Schwand östlich des Ortszentrums befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum des Marktes Schwanstetten. Auch die weiteren im Betreff genannten Fl.Nrn. liegen im Eigentum des Marktes Schwanstetten. Diese Flächen sind für die Entwicklung von Wohnbauland, sowie Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,55 ha.

Der Bedarf an Wohnbauland ist durch die zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken bei der Gemeindeverwaltung erkennbar. Die Ausweisung der vorgenannten Fläche würde die Schaffung von Wohnraum ermöglichen und den Bedarf teilweise decken können.

Die Flurnummer 326, Gemarkung Schwand ist im Flächennutzungsplan (siehe Anlage) als landwirtschaftliche Fläche bzw. teilweise als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Flurnummer 324/2, Gemarkung Schwand ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Nachdem die bestehende Ausweisung der Flächen einer Wohnbaunutzung widersprechen, müsste eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Beim Landratsamt Roth wurde angefragt, ob das angestrebte Bauleitverfahren städtebaulich vertretbar ist. Vom Landratsamt Roth wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bereich als städtebauliche Lösung bestätigt.

Das Teambüro Markert bietet die Planungsleistungen zu einem Pauschalpreis an. Das Angebot beinhaltet die Grundleistungen für den Bebauungsplan, den Grünordnungsplan, den Flächennutzungsplan, die Erstellung des Umweltberichts und die besonderen Leistungen zur Bauleitplanung.

Anfangs informiert der VS die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, dass die zahlreich anwesenden Bürger vor der Sitzung bereits Anregungen zu diesem Tagesordnungspunkt vorgebracht haben. Die Anwohner haben Bedenken hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Größe der Gebäude. Auch soll ihnen versprochen worden sein, dass diese Fläche von Bauten frei bleibt. Weiter wurde gefragt, wie viele Bauparzellen entstehen werden. Dies ist noch völlig offen, da noch kein Planungsentwurf zur Bebauung vorliegt. Der VS hat Verständnis für die vorgebrachten Sorgen, dass sich Veränderungen beeinträchtigend auf das Wohnumfeld auswirken kann. Jedoch ist die Nachfrage an Wohnraum weiterhin groß und man sollte dahingehend reagieren und Wohnbauflächen schaffen. Auch ist insbesondere an die jungen Familien zu denken, welche gerne wieder in die Heimat ziehen möchten. Hier gilt als Beispiel der Bebauungsplan „Alte Straße West“, bei dem es bei 12 Parzellen 51 Bewerber gegeben hat. Für den Markt Schwanstetten war es ein Glücksfall, dass das Grundstück in bester Lage zum Kauf angeboten wurde. Für eine mögliche verkehrliche Erschließung wurde ein Teilbereich des Köhlerwegs und Ginsterwegs miteinbezogen. Der Marktgemeinderat hat in der Vergangenheit beschlossen, in neuen Baugebieten in angemessenen Verhältnis Mehrgeschosswohnungen vorzusehen. In welcher Form sich dies in diesem Baugebiet realisieren lässt, wird sich im Zuge der Planungen zeigen. Bei diesen ist unter anderem die Ortsrandeingrünung, Versickerungsbecken für die Oberflächenentwässerung, die Stellplatzsituation und auch Gemeinbedarfsflächen für z.B. Kinderbetreuung zu berücksichtigen. Auch ist man sich schon im Klaren, dass das Baugebiet nicht durch eine gerade durchgezogene Straße erschlossen, sondern die Straßenführung versetzt mit zwischengeschalteten Grünflächen aufgelockert werden soll. Er bittet die Bürger darum, dass man im Miteinander und im intensiven Austausch dieses Gebiet gestaltet. Er weist darauf hin, dass sicherlich nicht alle Wünsche und Anregungen berücksichtigt werden können.

MGR Seidler erklärt, dass kein Weg daran vorbei führt, neue Baugebiete auszuweisen. Er ist der Meinung, dass die angrenzenden Eigentümer jedoch frühzeitig in die Planungsphase mit eingebunden werden. Daher hat die CSU-Fraktion einen Antrag verfasst, welcher beinhaltet, dass die direkt an das Baugebiet angrenzenden Bewohner als Hauptbetroffene der Planungen durch das Planungsbüro beteiligt werden. Diesbezüglich bittet er um Ergänzung des Beschlusses. Der Antrag ist der Anlage beigefügt und Bestandteil der Niederschrift.

Der VS bringt vor, dass nichts gegen den Antrag spricht, wenn die unmittelbar angrenzenden Anwohner direkt beteiligt werden. Der Auftrag an das Planungsbüro kann hinsichtlich des Antragsinhaltes der CSU-Fraktion erweitert werden, wenn die Ausschussmitglieder damit einverstanden sind. Davon bleibt die ohnehin vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit unberührt.

Von MGR Scharpff wird angemerkt, dass man bei der Auftragsvergabe bestimmte Vorgaben an das Planungsbüro stellen soll, z.B. 1/3 der Fläche an Reihenhäuser, 1/3 an Einfamilienhäuser und 1/3 an Mehrgeschosswohnungen. Bei Mehrgeschosswohnungen würde man weniger Fläche versiegeln und könnte diese seniorengerecht gestalten. Sollten entsprechende Angebote vorhanden sein, dann könnten im Gemeindegebiet Häuser frei werden, da viele Senioren sich gerne in kleinere Wohnungen zurückziehen würden. Diese Vorschläge sollten zusammen mit dem Planungsbüro erarbeitet werden. Abschließend bringt er vor, dass die Haupterschließung über die Sperbersloher Straße und nicht über den Köhlerweg erfolgen sollte.

Vom VS wird erklärt, dass das relativ schmale Grundstück planerisch eine Herausforderung ist. In einem Vorgespräch beim Landratsamt Roth wurde die Fläche als städtebaulich entwickelbar erachtet. Welche Haustypen sich in diesem Gebiet realisieren lassen, sollte dem Vorentwurf vorbehalten bleiben. Eine starre Vorgabe, wie von MGR Scharpff angeregt, hält er nicht für sinnvoll. Es könnte sein, dass sich verschiedene Haustypen in diesem Gebiet nicht umsetzen lassen. Auch muss bedacht werden, dass die Ortsrandbegrünung einen Teil der Fläche einnimmt.

MGR Oberfichter ist der Meinung, dass in diesem Bereich, aufgrund der umgebenden Bebauung, ein mehrgeschossiger Wohnungsbau städtebaulich nicht vertretbar ist.

Von MGR Krebs wird vorgebracht, dass ein hoher Bedarf an Wohnbebauung herrscht. Grundsätzlich spricht er sich für den mehrgeschossigen Wohnungsbau aus. In diesem Bereich favorisiert er jedoch keine Mehrgeschosswohnungen, jedoch wird dies die Aufgabe des Planungsbüros sein.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

- 1.) Für das Gebiet in der Gemarkung Schwand, das die folgenden Grundstücke umfasst: Fl.Nrn. 322/160, 322/161, 324/2, 325/11, 326 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 321/2, 322, 322/89, 364/2; wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt. Es ist beabsichtigt das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet und einen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 18 Schwand „Oberlohe“.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 2.) Gleichzeitig sollen für die o.g. Flurnummern der Flächennutzungsplan in Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsflächen geändert werden.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 3.) Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung für Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Flächennutzungsplanänderung sowie Erstellung des Umweltberichts und den besonderen Leistungen zur Bauleitplanung wird das Teambüro Markert, Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg beauftragt.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 4.) Ferner werden alle Anwohner, die direkt an das oben angeführte Gebiet angrenzen, als Hauptbetroffene hinsichtlich der Planungen des Baugebiets Oberlohe durch das Planungsbüro (TeamBüro Markert) beteiligt.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

Das bisher als Waldspielplatz ausgewiesene und genutzte Grundstück Fl.Nr. 199/2, Gemarkung Schwand liegt direkt an der Erschließungsstraße „Alte Straße“ und zwischen bereits vorhandener Bebauung. Nachdem das Grundstück im Norden bereits von hohen Gebäuden begrenzt wird, bietet es sich zur Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage mit ergänzenden sozialen und gesundheitlichen Angeboten an. Der Arbeitskreis „Wohnen im Alter“, ein privater Vorhabensträger als auch die Gemeinde hat sich bei der Erstellung einer Konzeptstudie bereits mit eingebracht. Vom Landratsamt Roth wurde das Vorhaben als städtebauliche Lösung bestätigt. Des Weiteren empfiehlt das Landratsamt Roth zur Festlegung einzelner Nutzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betroffenen Flächen liegen überwiegend im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan ist diese Fläche als Spielplatz ausgewiesen. Nachdem für das Konzept keine entsprechende Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, muss auch dieser geändert werden.

Ein reines Änderungsverfahren des Bebauungsplans reicht nicht aus, da ergänzend ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und nicht nur der „normale gemeindliche Bebauungsplan“ geändert wird.

Vom Teambüro Markert liegt das Honorarangebot für die erforderlichen Planungsleistungen vor und die Verwaltung empfiehlt, den Auftrag entsprechend zu erteilen.

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

Beschluss:

- 1.) Der Marktgemeinderat beschließt die 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ für den Bereich der Fl.Nrn. 199/2, 199/4 und Teilflächen aus 322/163, 196 und 198, Gemarkung Schwand mit gleichzeitiger Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB für diesen Bereich.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 2.) Gleichzeitig sollen für die o.g. Flurnummern der Flächennutzungsplan nach den zu planenden Nutzungsumstellungen geändert werden.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit dem Ersteller der Bauleitplanung und einem Vorhabenträger einen Planentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu erstellen.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

- 4.) **Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung für Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Flächennutzungsplanänderung sowie Erstellung des Umweltberichts und den besonderen Leistungen zur Bauleitplanung wird das Teambüro Markert, Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg beauftragt.**

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Von Seiten der Verwaltung wird über den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bungalows auf der Fl.Nr. 315/30, Gemarkung Schwand, Oberer Lohweg 5 berichtet.

Wie bereits bekannt, ist der Bebauungsplan Nr. 3 für Schwand (Wochenendhausgebiet) vom Verwaltungsgericht für funktionslos erklärt worden, sodass sich die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Am 19.06.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid bei der Verwaltung eingegangen. Das vom Antrag betroffene Grundstück weist eine Größe von 1.270 m² auf. Die bebaute Fläche des geplanten Vorhabens betrug seinerzeit 198 m². Die Antragsteller begründeten ihren Antrag damit, dass es sich bei der Größe des Grundstücks um 2 Bauplätze handelt. Daher wurde geplant, dass zwei kleinere Gebäude von jeweils 90 m² überbaute Fläche mit einem 18 m² großen Durchgang verbunden werden. Des Weiteren wurde begründet, dass beim Bau von 2 separaten Wohngebäuden mit dazwischenliegenden Garagen das Erscheinungsbild identisch wäre.

Beurteilung der Verwaltung:

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Verwaltungsgericht Ansbach hat erklärt, dass die nähere Umgebung Wohnen und Wochenendhausnutzung aufweist. Nach Art der baulichen Nutzung ist das geplante Vorhaben zulässig, da es sich um ein Wohnhaus handelt. Auch das Maß der baulichen Nutzung in diesem Gebiet wird mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,155 nicht überschritten. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete werden ebenfalls nicht überschritten. Die GFZ wird ebenso eingehalten, da es sich um einen Bungalow mit nur einem Vollgeschoss handelt. In diesem Gebiet befindet sich ausschließlich offene Bauweise. Auch das geplante Vorhaben widerspricht dieser Bauweise nicht.

Den Argumenten der Antragsteller wurde entsprochen, da das Grundstück aufgrund seiner Größe in 2 Bauplätze aufgeteilt werden könnte. Versagungsgründe wurden von Seiten der Verwaltung nicht erkannt, sodass das Vorhaben mit einer Stellungnahme an das Landratsamt Roth weitergeleitet wurde. Mit Vorbescheid vom 04.08.2020 des Landratsamtes Roth wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist.

Am 18.11.2020 wurde der entsprechende Bauantrag bei der Verwaltung eingereicht und liegt derzeit zur Prüfung vor. Sind auch hier die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB gegeben, liegen der Verwaltung keine Hinderungsgründe vor.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff stellt fest, dass man aufgrund der Baugebiete zwei Flächennutzungsplanänderungen durchführt. Es würde Sinn machen, dass man auch direkt die Flächennutzungsplanänderung für die vorgesehene Feuerwehrzentrale beschließt.

Der VS bedankt sich für den Hinweis und erklärt, dass auf Empfehlung des Landratsamtes Roth vorab mit dem Forstamt und der Regierung von Mittelfranken grundsätzliche Abklärungen zu treffen sind, weil sich in der Zwischenzeit unter anderem die Verantwortlichkeiten geändert haben. Der Forst hat mittlerweile die grundsätzliche Genehmigung der Bannwaldrodung erneut bestätigt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Feuerwehrzentrale wird nach abschließender Klärung auf die Tagesordnung genommen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:42 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer