



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.06.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:33 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Gürtler, Ron

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Oberfichtner, Harald

Rupprecht, Markus

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Vertretung für Frau Petra Engelhardt

Vertretung für Herrn Jürgen Kremer

Anwesend ab 19:04 Uhr

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra

Kremer, Jürgen

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.05.2022
- 2 Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1473/11, Gemarkung Leerstetten, Flurstraße **2022/0910**
- 3 Straßeninstandsetzungsmaßnahme der Ortsverbindungsstraßen Furth und Harm sowie Staubfreimachung der Beläge in Furth und Leerstetten - Wendelsteiner Weg **2022/0909**
- 4 Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg; Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2022/0911**
- 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.

Der VS entschuldigt sich, dass die Sitzungsunterlagen nicht rechtzeitig im Ratsinfoportal zur Verfügung standen. Grund waren Internetschwierigkeiten des Landratsamtes Roth.

MGR Oberfichtner bringt sein Unverständnis zum Ausdruck, da er vor 12:00 Uhr per E-Mail darauf hingewiesen hat, dass die Sitzungsunterlagen noch nicht hochgeladen wurden und der Link der Einladung nicht funktioniert hat. (redaktioneller Hinweis: Eingang der E-Mail um 12:48 Uhr; Dienstschluss am Freitag um 12:00 Uhr)

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.05.2022**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 2      Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 1473/11, Gemarkung Leerstetten, Flurstraße**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1473/11, Gemarkung Leerstetten, Flurstraße.

Das Wohnhaus soll seniorengerecht (ebenerdig) mit einer überbauten Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ausgeführt und mit einem Zeltdach versehen werden.

Beurteilung der Verwaltung:

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

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB wird hier nicht erkannt, sodass es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Hiernach können diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke eine landwirtschaftliche Fläche aus. Die Nichteinhaltung des Flächennutzungsplans stellt 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 bzw. zu berichtigen.

Von Seiten der Verwaltung ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorstellbar. Eine abschließende Beurteilung, auch unter Einbeziehung des Landratsamtes bzw. dessen Fachbehörden, kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid erfolgen. In diesem Zuge wird auch von Seiten des Kreisbaumeisters geprüft, ob sich das Vorhaben realisieren lässt.

MGR Hönig möchte wissen, ob die lila Linie auf dem Lageplan den Flächennutzungsplan darstellt und den Außenbereich abgrenzt.

Die Verwaltung antwortet, dass dies lediglich die Gemarkungsgrenze darstellt. Östlich befindet sich die Gemarkung Schwand und außerhalb die Gemarkung Leerstetten.

Des Weiteren fragt MGR Hönig an, ob für dieses Vorhaben eine Waldrodung erforderlich ist.

Der VS gibt an, dass es sich hier nicht um einen Bannwald handelt. Den Eingriff in den Wald prüft das Forstamt bzw. die untere Naturschutzbehörde. Falls das Vorhaben laut den Fachbehörden realisierbar ist, muss ein entsprechender naturfachlicher Ausgleich geschaffen werden.

MGR Scharpff erinnert sich an eine ähnliche Diskussion bezüglich dem Bauvorhaben des östlich angrenzenden Grundstücks, welches ebenso dem Außenbereich zuzuordnen war. Er möchte dahingehend wissen, welches Verfahren seinerzeit angewandt wurde.

Die Verwaltung antwortet, dass seinerzeit sehr wahrscheinlich das gleiche Verfahren angewandt wurde und es sich bauplanungsrechtlich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB gehandelt hat.

Der VS fügt an, dass der vorherige Eigentümer des Grundstücks verstorben ist und dessen Gebäude abgerissen wurde. Das jetzige Einfamilienhaus wurde etwas größer und mehr abgerückt von der Grundstücksgrenze gebaut und somit gab es Abweichungen, welche im Gremium behandelt wurden.

MGR Scharpff möchte wissen, ob bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diese Fläche von den 10,1 ha Wohnbaulandbedarf abgezogen wird. Er gibt zu bedenken, dass in der jetzigen Planung in diesem Bereich keine Wohnbebauung vorgesehen ist und es bei einer Einbeziehung mit den auszuweisenden Bauflächen knapp wird.

Die Verwaltung ist sich nicht ganz sicher, ob diese Fläche vom Wohnbauland-Kontingent abgezogen wird, jedoch sollten diese Bereiche bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mitaufgenommen werden. Diese Frage wird mit dem Planungsbüro TB Markert abgeklärt.

Der VS lässt über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, um den Antragsteller die Möglichkeit zu geben, Erläuterungen vorzubringen.

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

Die Sitzung ist von 19:11 Uhr bis 19:18 Uhr unterbrochen, da der anwesende Bauherr angehört wird.

Nachdem von Seiten der Ausschussmitglieder keine weiteren Anregungen vorgebracht werden, lässt der VS über den Antrag abstimmen.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Straßeninstandsetzungsmaßnahme der Ortsverbindungsstraßen Furth und Harm sowie Staubfreimachung der Beläge in Furth und Leerstetten - Wendelsteiner Weg</b>
--------------	--

Für die dringend erforderliche Sanierung der Ortsverbindungsstraßen Harm/RH2, Schwand/Furth sowie die Staubfreimachung Furth und Leerstetten – Wendelsteiner Weg wurde vom Planungsbüro Wolfrum die entsprechende Planung und das Leistungsverzeichnis erarbeitet.

Die öffentliche Ausschreibung für die Sanierung wurde vom Planungsbüro Wolfrum erstellt und konnte ab dem 11.05.2022 von den Firmen abgerufen werden. Insgesamt wurden 6 Firmen aufgefordert sich an der Ausschreibung zu beteiligen.

Die Kostenschätzung für die Straßeninstandsetzungsmaßnahmen beläuft sich auf 202.523,24 EUR.

Die Angebotseröffnung hat am 03.06.2022 um 11:00 Uhr stattgefunden. Fristgerecht zur Angebotseröffnung sind zwei Angebote eingegangen.

Die eingereichten Angebote der Firmen wurden durch Herrn Grüttner / Herrn Sattler rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Das kostengünstigste Angebot für die gesamte Leistung hat mit 160.805,89 EUR brutto die Fa. BABIC aus Kaufering abgegeben. Damit liegt das Angebot ca. 20 % unter der Kostenschätzung.

Auf den Straßenneubau der Ortsverbindungsstraßen Harm/RH2 entfallen 52.979 EUR brutto und auf die Straßensanierung in der OV Schwand/Furth 87.999,31 EUR brutto sowie auf die Staubfreimachung Furth/Leerstetten 19.826,59 EUR brutto.

Die zu sanierenden Bereiche sind der Anlage zu entnehmen.

MGR Seidler möchte wissen, weshalb der unbefestigte Weg in Furth Richtung Schwand (ehemaliges Wochenendhausgebiet) nicht inbegriffen ist.

Der VS antwortet, dass bei einem der angrenzenden Anwesen festgestellt wurde, dass die Oberflächenentwässerung am Schmutzkanal versehentlich angeschlossen worden ist. Unter Umständen ist eine entsprechende Entwässerungsleitung neu zu verlegen. Eine Tränkdecke macht deshalb vorerst keinen Sinn.

MGR Oberfichtner fragt an, was genau bei einer Staubfreimachung passiert.

Der VS vermutet, dass zunächst mit Splitt eine Planie hergestellt und anschließend eine bituminöse Schicht aufgebracht wird. Es handelt sich um keine Asphaltierung im herkömmlichen Sinne, aber sorgt dennoch für eine gewisse Stabilität.

Zudem erkundigt sich MGR Oberfichtner wie langlebig dies ist.

Der VS gibt an, dass dies bis zur Sitzung des Marktgemeinderats am 28.06.2022 abgeklärt wird.

MGR Scharpff führt an, dass bei einer der Stichwege in Furth Richtung Leerstetten vor einiger Zeit Querrinnen verbaut wurden. Dahingehend möchte er wissen, ob diese im Zuge der Maßnahme auch wieder verbaut werden.

Der VS erläutert, dass die Querrinnen erhalten bleiben, jedoch eventuell versetzt werden müssen.

MGR Oberfichtner beantragt keine Beschlussempfehlung auszusprechen, um die offenen Fragen klären zu können.

MGR Hönig fragt an, ob sich die Straßen im Eigentum des Marktes Schwanstetten befinden oder Teile im Eigentum der Anlieger sind.

Der VS geht davon aus, dass sich die Wege im Eigentum der Gemeinde befinden. Erfahrungsgemäß ist es jedoch so, dass sich die Wege im Laufe der Zeit verlegt haben und nicht mehr mit den Lageplänen übereinstimmen. Es kann sich also eine ähnliche Situation wie in Harm Richtung Mittelhembach ergeben. Der Radweg wäre vor einigen Jahren vom Landkreis Roth asphaltiert worden, jedoch hat ein Eigentümer der Asphaltierung des auf seinem Grundstück verlegten Wegs nicht zugestimmt und das Vorhaben konnte nicht umgesetzt werden. Es muss deshalb geklärt werden, inwieweit sich die Wegeverhältnisse geändert haben.

Ferner möchte MGR Hönig wissen, weshalb die Straße „In der Alting“ nicht inbegriffen ist.

Der VS antwortet, dass es sich bei der Straße „In der Alting“ um ein Gewerbegebiet handelt und dort eine Staubfreimachung nicht notwendig ist.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, den Auftrag für die Straßensanierung und die Staubfreimachung an die günstigstnehmende Firma Bayrische Bitumen-Chemie GmbH (BABIC), in 86912 Kaufering mit einer Gesamtauftragssumme von 160.805,89 EUR brutto zu vergeben.**

**kein Beschluss**

<b>TOP 4</b>	<b>Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	---

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1450 und 1455/10 der Gemarkung Leerstetten beabsichtigen, Wohnbebauung auf ihren Grundstücken zu errichten.

Für die Grundstücke besteht gegenwärtig kein Baurecht, das Bauplanungsrecht bemisst sich hier gegenwärtig nach § 35 BauGB. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diskutiert der Gemeinderat, den Ortsteil Mittelhembach zu arrondieren, wobei dabei auch Teile der vorgenannten Grundstücke als Bauflächen dargestellt wurden.

Der Marktgemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 21.12.2021 beschlossen, im Vorgriff auf eine weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Mittelhembach und entsprechend den Bauabsichten eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Zwischenzeitlich liegt eine vom Planungsbüro TB MARKERT erarbeitete, konkretisierte Planung vor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nrn. 1450 und 1455/10 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1450/2 (Flurweg) mit einer umfassten Fläche von ca. 0,19 ha.

Für den Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wird ferner eine planexterne Ausgleichsfläche herangezogen, auf der ein Waldumbau erfolgen soll (Fl.Nr. 1468 der Gemarkung Leerstetten).

Die Satzung soll folgende Inhalte haben:

## **Präambel**

Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelhembach umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1450, 1450/2, 1455/10, Gemarkung Leerstetten. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
4. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad bezogen auf die Horizontale sowie mit First in west-ost-Ausrichtung auszubilden.
5. Innerhalb der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der dargestellten Breite zugunsten des Marktes Schwanstetten festgesetzt.
6. Eingrünung  
Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche sind auf mindestens 60 % der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 - 12 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer

Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

#### **§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen (Eingriffs- /Ausgleichsregelung)**

Es sind insgesamt 2.196 Wertpunkte nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021)“ zu kompensieren.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird ein 600 m<sup>2</sup> Teilstück der Fl.Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten zugeordnet. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Waldumbau. Hierfür sind zunächst die Traubenkirschen aus dem Bestand zu entfernen. In dem Waldbestand sind Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur zu fördern. Eine Anpflanzung von geeigneten Gehölzen muss in Absprache mit dem zuständigen Förster erfolgen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschusmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Antrag abstimmen lässt.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 20.06.2022.**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die förmliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro TB Markert alles Weitere zu veranlassen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

#### **TOP 5 Berichte der Verwaltung**

Keine

#### **TOP 6 Anfragen der Ausschusmitglieder**

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführerin