



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.10.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: Grundschule Schwanstetten, Aula

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Vertretung für Frau Petra Engelhardt

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Städler, Frank

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra

Rupprecht, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.09.2022
- 2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Schwanstetten; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB **2022/0937**
- 3 Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB **2022/0936**
- 4 Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg; Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2022/0935**
- 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 19.09.2022

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das Gebiet des Marktes Schwanstetten; Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat hat im April 2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen. Mit der Planung wurde das Büro TB Markert aus Nürnberg beauftragt.

Nach erfolgter Bestandsaufnahme durch das Planungsbüro wurden die Bürger bzw. die interessierte Öffentlichkeit im September 2021 über das Planungsinstrument „Flächennutzungsplan“ im Allgemeinen und die Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans informiert.

In insgesamt drei intensiven samstäglichem Workshops mit dem Planungsbüro hat der Marktgemeinderat einen Planentwurf für den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan erarbeitet.

Im Rahmen des letzten Workshops im März 2022 wurde beschlossen, zur weiteren informellen Einbindung der Öffentlichkeit drei Arbeitskreise zu den folgenden Themenkomplexen einzurichten.

- Natur, Landwirtschaft & Energie
- Verkehr & Gewerbe und
- Soziales, Freizeit & Demographie

Für die Besetzung dieser drei Arbeitskreise wurden örtliche Organisationen/Akteure eingeladen, die ihrerseits einen Vertreter benennen konnten. Die drei Arbeitskreise wurden durch den Ersten Bürgermeister, Vertreter der Fraktionen sowie durch die Verwaltung ergänzt. Unter Moderation des Planungsbüros tagten die drei Arbeitskreise im Juli dieses Jahres.

Die Ergebnisse der Arbeitskreise sind den Protokollen in der Anlage zu entnehmen und wurden, soweit von Relevanz, für die Darstellungen eines Flächennutzungsplans in den Planentwurf übernommen. Weitere kleinere Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (z. B. neuer Standort der Feuerwehr) wurden durch das Büro in die Planung eingearbeitet und werden in der Sitzung erläutert.

Es wird vorgeschlagen die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem ausgearbeiteten Vor-

entwurf des Flächennutzungsplans durchzuführen. Neben der Bereithaltung der Unterlagen im Rathaus könnte zusätzlich ein Termin für die Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung erfolgen.

Nach Vorliegen der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie nach Äußerung der Öffentlichkeit sollen die Arbeitskreise erneut zusammentreten und die Möglichkeit haben, sich in den Abwägungsprozess der Gemeinde einzubringen.

Bevor der VS das Planungsbüro bittet, den Vorentwurf der Bauleitplanung zu präsentieren, gibt er den Termin für die Infoveranstaltung bekannt. Diese findet am 17.11.2022 um 19:00 Uhr in der Gemeindehalle statt. Hier soll die Planung erörtert und den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung gegeben werden.

Vorab spricht er auch das Thema „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ an und äußert, dass das Thema Energie, gerade in der heutigen Zeit, von größter Bedeutung ist. Im Gemeindegebiet nur wenige Flächen, die hierfür geeignet sind. Auf die Landwirtschaft wirken sich diese Vorhaben jedoch negativ aus, da die potenziellen Flächen allesamt landwirtschaftliche Flächen sind und eine Bewirtschaftung dieser weichen müsste. Zudem lässt sich ergänzen, dass die Einspeisung bzw. Speicherung der daraus gewonnenen Energie nur bedingt möglich ist, weil an sonnigen Tagen zur Mittagszeit der Strom abgeregelt werden muss. Die größten Ausbaupotentiale liegen im privaten Bereich und haben den Vorteil, dass der erzeugte Strom selbst verbraucht werden kann. Auch wenn es für Eigentümer einen erheblichen Kostenaufwand bedeutet, so rät er diesen, am eigenen Haus Photovoltaikanlagen anzubringen.

Frau Häring vom Planungsbüro TB Markert erläutert die Planung anhand einer Präsentation, welche der Anlage beiliegt und Bestandteil der Niederschrift ist.

Von Seiten des Ausschusses werden keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über diesen Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

- 1. Der Marktgemeinderat beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans i. d. Fassung vom 07.10.2022 durchzuführen.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen; hierbei soll auch eine Informationsveranstaltung mit Erörterung und Möglichkeit zur Äußerung für die Öffentlichkeit durchgeführt werden.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden durch das Planungsbüro städtebauliche Konzepte in Varianten entwickelt und in mehreren nichtöffentlichen Beratungsrunden mit dem Marktgemeinderat auf nun zwei vorliegende Entwürfe verdichtet. Die beiden verbliebenen städtebaulichen Gestaltungsvarianten unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf die Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz und könnten als Basis für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung herangezogen werden, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Planvarianten zu informieren und absehbaren Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Für die geplante 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorentwurf der ebenfalls heute behandelten Flächennutzungsplanneuaufstellung verwiesen.

Vorab trägt der VS die Vita des Bebauungsplans Nr. 18 für Schwand „Oberlohe“ vor. Persönlich ist er der Meinung, dass es sich bei beiden Varianten um verträgliche Planungen mit angemessener Bebauung handelt. Er gibt an, dass das erste Mal ein Verkehrsgutachten für ein Bauleitplanverfahren beauftragt und durchgeführt worden ist. Aus diesem geht hervor, dass beide Erschließungsvarianten verkehrstechnisch möglich sind. Sämtliche Unterlagen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und können im Bürgerinformationssystem eingesehen werden. Der Gemeinderat hat sich in nichtöffentlicher Sitzung darauf verständigt, mit beiden Varianten ins Verfahren zu gehen. Zu den einzelnen Varianten werden Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erwartet. Bei dieser Beteiligungsrunde ist abzuwägen, welche Variante schlussendlich weiter verfolgt wird. Zudem wird parallel ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Hier sollen die Emissionswerte des Verkehrs, welcher durch das neue Baugebiet entsteht, des Schulgeländes und des Bauhofs auf die bestehende Bebauung begutachtet werden. Bei beiden Varianten soll der Hartplatz und das Beachvolleyballfeld am derzeitigen Standort weichen. Der neu sanierte Hartplatz auf dem Schulgelände soll einer Doppelnutzung zugeführt und der Beachvolleyballplatz hingegen in der Nähe des Schulhartplatzes neu errichtet werden. Auch der neue Standort für die Freizeitanlagen ist schallschutztechnisch zu begutachten. Der VS bringt vor, dass die Entscheidung somit erstmals vertagt ist. Es ist davon auszugehen, dass viele Stellungnahmen zu diesem Verfahren eingehen werden. In diesem Zuge bittet er die anwesenden Zuhörer, sich innerhalb der Beteiligungsfrist nochmals zu dem Vorhaben schriftlich oder per E-Mail zu äußern, auch wenn bereits Stellungnahmen vorab eingereicht wurden. Stellungnahmen, die bereits vor der offiziellen frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurden selbstverständlich aufgegriffen und sind in die Entscheidungsfindung mit eingeflossen. Sicherlich finden sich nicht alle Vorschläge bzw. Anregungen in der Planung wieder, da zahlreiche andere Belange zu beachten sind, welche den vorgebrachten Anregungen entgegenstehen.

Der VS bittet Herrn Fleischhauer die beiden Varianten zu erläutern.

Herr Fleischhauer vom TB Markert stellt anhand einer Präsentation beide Varianten vor. Zudem erläutert er, dass beide Varianten gleichrangig anzusehen sind. Es könnte durchaus sein, dass die beiden Varianten kombiniert werden. Die Präsentation liegt der Anlage bei und ist Bestandteil der Niederschrift.

MGR Seidler erwähnt, dass die CSU-Fraktion in der nichtöffentlichen September-Sitzung darum gebeten hat, die mögliche zukünftige Erschließung über den südlichen Lohweg deutlicher in der Planung darzustellen. Dies ist in den beiden Entwürfen nicht eindeutig geschehen. Eventuell sollte dies auch schriftlich festgelegt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung nach Süden verlängert wird und durchgängig sein soll. Er bemängelt, dass das Protokoll der letzten MGR-Sitzung den Ratsmitgliedern noch nicht vorlag war, aus diesem die Forderung zu entnehmen ist.

Herr Fleischhauer bringt vor, dass sich die Forderung der CSU-Fraktion entsprechend darstellen lässt und gerne optisch noch stärker hervorgehoben wird. Er bittet Herrn Seidler die entsprechenden Formulierungen an das Planungsbüro weiterzugeben. Abstimmungen mit dem Tiefbauplaner waren in der Kürze der Zeit nicht möglich. Die Darstellungen sollten bis zur Marktgemeinderatsitzung angepasst sein.

MGR Engelhardt erklärt, dass das Gremium über die südliche Erschließung zwar beraten hat, jedoch feststeht, dass der südliche Teil gegenwärtig nicht beplant wird. Hier handelt es sich um eine rein optische Geschichte.

Von MGR Seidler wird entgegnet, dass die südliche Fläche im neuen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen wird. Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeithorizont von 15 Jahren angelegt. Daher ist es schon mittelfristig geplant, die südliche Fläche zumindest innerhalb des Zeithorizonts zu überplanen.

Beschluss:

- 1. Der Marktgemeinderat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans sowie zu den beiden städtebaulichen Konzepten, jeweils in der Fassung vom 07.10.2022.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, alles Weitere zu veranlassen.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4	Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg; Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

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. Hierbei wurden auch Teile der vorgenannten Grundstücke als Bauflächen dargestellt.

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.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nrn. 1450, 1455/8 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 Gmkg. Mittelhembach).

In der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Hinweise, Anregungen oder Einwendungen eingegangen.

Aufgrund der eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange besteht die Erforderlichkeit für Änderungen und Ergänzungen der Satzung, insbesondere hinsichtlich der Bewertung und Festsetzung im Zusammenhang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich machen.

Da die Grundzüge der Planung dabei nicht maßgeblich berührt werden, kann eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt (mindestens zwei Wochen) und auf die in ihren Belangen betroffenen Behörden sowie auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt erfolgen.

Nachdem zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen von Seiten der Ausschussmitglieder vorgebracht werden, lässt der VS über diesen abstimmen.

Beschluss:

- 1. Den Beschlussvorschlägen des Planungsbüros TB Markert und der Verwaltung zu den eingegangenen Hinweisen, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Mittelhembach – Karolinenweg“ wird von Seiten des Marktgemeinderats zugestimmt.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Der Marktgemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf der Einziehungssatzung „Mittelhembach-Karolinenweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 07.10.2022 (Planblatt mit Satzung und Begründung).**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 3. Der Marktgemeinderat beschließt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.**

Da die Grundzüge der Planung durch die erfolgten Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung in ihren Belangen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Dabei

wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

4. Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro alles Weitere zu veranlassen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS berichtet, dass es Entwicklungen in der Sache „SC 2“, welche in die Penzendorfer Hauptstraße (Staatsstraße 2239) mündet. Bereits seit 7 Jahren ist das staatliche Bauamt damit befasst und hat im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung eine Überlastung festgestellt. Der Verkehrsfluss soll über Signalanlagen verbessert werden. So wie es sich darstellt, wird von der ursprünglich geplanten Abbiegespur auf der St 2039 abgesehen und stattdessen soll die SC 2 für eine zweite Aufstellspur verbreitert werden. Derzeit ist die Entwurfsplanung noch in Abstimmung mit der Stadt Schwabach und den Trägern öffentlicher Belange. Der Umbau könnte im nächsten Jahr stattfinden, wenn es keine Unwägbarkeiten gibt und dafür Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Oberfichtner wurde von Seiten des 1. FC Schwand angesprochen, wann die Bohrungen am unteren Sportplatz stattfinden.

Der Geschäftsleitende Beamte Herr Städler antwortet, dass für die Bohrung keine Dringlichkeit besteht. Um hohe Kosten zu vermeiden, soll die Bohrung vorgenommen werden, wenn die Firma bereits wegen weiterer anstehenden Arbeiten vor Ort ist. Es besteht keinerlei Gefährdung des Einsturzes, der Platz kann uneingeschränkt benutzt werden.

Von MGR Oberfichtner wird nachgefragt, ob die Dellen wieder aufgefüllt werden können.

Herr Städler bejaht dies.

Des Weiteren fragt MGR Oberfichtner, ob es für die Mehrzweckhalle ein Energieeinsparungskonzept gibt. Ist es vorgesehen, die Halle niedriger zu temperieren oder das Wasser kälter zu stellen.

Vom VS wird erklärt, dass die Mehrzweckhalle einschließlich der Bürger Stub`n über die Hack-schnitzelanlage versorgt wird. Eine Einschränkung des Hallensports ist nicht vorgesehen, zumal die Bürger Stub`n weiterhin versorgt werden muss.

MGR Seidler bringt vor, dass die Oberflächenbehandlung der Ortsverbindungsstraßen durchgeführt wurde. Der aufgeworfene Splitt stellt für Zweiradfahrer eine erhebliche Gefahr dar, wenn man der Fahrspur entweicht.

Der VS erklärt, dass alle Bereich bereits am Donnerstag abgekehrt wurden.

Hier entgegnet MGR Seidler, dass an diesem Wochenende dies nicht festgestellt werden konnte. An diesen Stellen wären Hinweise bzw. Absperrungen erforderlich gewesen.

Der VS wird dies mit dem Bauhof abklären.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer