



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 09.12.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Anwesend ab 19:03 Uhr

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Ausschussmitglieder

Hönig, Markus

Rupprecht, Markus

Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.11.2024
- 2 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau einer Heuschüpfle und eines Erdkellers sowie Abzäunung für Weidetierhaltung auf den Fl.Nrn. 491, 492 und 512, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 19 **2024/1089**
- 3 Bebauungsplan Nr. 11 "Am Wasserturm" für den Ortsteil Leerstetten; Einleitungsbeschluss zur Aufhebung sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 und Nr. 3 Abs. 2 BauGB **2024/1090**
- 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. Des Weiteren lässt er über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig angenommen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.11.2024</b>
---

**Beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau einer Heuschüppe und eines Erdkellers sowie Abzäunung für Weidetierhaltung auf den Fl.Nrn. 491, 492 und 512, Gemarkung Leerstetten, Hauptstraße 19</b>
--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Heuschüppe, eines Erdkellers für Kartoffelagerung sowie einen Weidezaun für Rinder und Pferde.

Die Heuschüppe und der Erdkeller sollen auf der Fl.Nr. 492 und die Abzäunung auf den Fl.Nrn. 492, 491 und 512 der Gemarkung Leerstetten entstehen.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage der Grundstücke müssen diese dem Außenbereich zugeordnet werden. Der Antrag ist daher nach § 35 BauGB zu behandeln. Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke eine landwirtschaftliche Fläche aus.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Nachdem das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb dient, entspricht dies den Darstellungen des Flächennutzungsplans und nimmt zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Des Weiteren sind die betroffenen Grundstücke durch die Hofstelle in der Hauptstraße 19 ausreichend erschlossen.

Die Zulässigkeit nach Immissions- und Naturschutzrecht wird durch die Sachgebiete des Landratsamtes Roth geprüft.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

MGR Scharpff begrüßt es, dass die ortsansässigen Landwirte in ihre Hofstelle investieren. Er erkundigt sich, ob auch eine Einzäunung des Waldstückes vorgesehen ist.

Der VS lässt über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, um der Tochter des Antragstellers die Möglichkeit zu geben, Erläuterungen vorzubringen.

## **Beschlossen Ja 8 Nein 0**

Die Sitzung ist von 19:06 Uhr bis 19:07 Uhr unterbrochen.

Für das Protokoll merkt der VS an, dass das Waldgrundstück eingezäunt werden muss, weil der Wald für die Tiere Schatten spenden soll.

### **Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen.**

## **Beschlossen Ja 8 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 11 "Am Wasserturm" für den Ortsteil Leerstetten; Einleitungsbeschluss zur Aufhebung sowie Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 und Nr. 3 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	---

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ am 27.04.2011 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2011.

Mit Urteil vom 27.10.2017 (Az.: 9 N 12.1003) hat der Bay. Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 165/1 und 165/2 auf denen der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt hat, für unwirksam erklärt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen die Erweiterungsflächen des Friedhofs, die örtlichen Verkehrsflächen sowie Flächen zur Ver- und Entsorgung. Der Bebauungsplan ist für diese Bereiche weiterhin rechtsverbindlich. Nach Westen sowie für den Bereich südlich der Friedhofserweiterung wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „südlich Schwabacher“ Straße“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ setzt für den südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten bzw. die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün fest. Der Markt Schwanstetten beabsichtigt, hier einen kleinen Wasserspielplatz zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Vorhaben entgegen und würden eine Änderung des Bebauungsplans bedeuten.

Nachdem der Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ im Wesentlichen vollzogen ist, sind dessen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht länger erforderlich und erschweren eine Umnutzung als Wasserspielplatz.

Es wird daher von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, eine Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ zu erlassen. Das Baurecht würde sich im Geltungsbereich der Satzung künftig nach § 34 BauGB richten. Hiermit wäre auch die Realisierung des Wasserspielplatzes im bisherigen Straßenbegleitgrün genehmigungsfähig.

Die Vorgaben an die Aufhebung von Bebauungsplänen entsprechen den Vorgaben für ein Aufstellungsverfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind für diese Bebauungsaufhebung gegeben, d. h. von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

## **Beschluss:**

1. Der Marktgemeinderat beschließt, die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

**Beschlossen Ja 8 Nein 0**

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

**Beschlossen Ja 8 Nein 0**

3. Der Marktgemeinderat beschließt, im Anschluss an die Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauGB die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 und Nr. 3 Alt. 2 BauGB durchzuführen

**Beschlossen Ja 8 Nein 0**

4. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

**Beschlossen Ja 8 Nein 0**

### **TOP 4    Berichte der Verwaltung**

Keine

### **TOP 5    Anfragen der Ausschussmitglieder**

MGR Scharpff möchte wissen, ob bereits ein Termin für die Auslegung des Bebauungsplans Oberlohe sowie des Flächennutzungsplans bekannt ist.

Der VS gibt an, dass derzeit noch kein Termin bekannt ist und hofft, dass die Auslegung noch vor den Feiertagen starten kann. Die Verwaltung wird sich beim Planungsbüro nochmals erkundigen, wann die dafür erforderlichen Unterlagen eingereicht werden.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführerin