

Beschlussvorlage 2025/1134



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2025	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	29.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 19 für Schwand „Feuerwehrzentrale,“; Vorstellung des Vorentwurfs und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde unterhielt bis zum 30.09.2022 zwei separate Freiwillige Feuerwehren in Leerstetten und Schwand. Zum 01.10.2022 wurden beide Feuerwehren aufgelöst und die Freiwillige Feuerwehr Schwanstetten gegründet. Eine neue Feuerwehrzentrale in der Ortsmitte Schwanstettens soll die beiden Wehren physisch vereinen.

Im Jahr 2023 wurde ein Feuerwehrbedarfsplan für den Markt Schwanstetten aufgestellt. Dabei wurden in den beiden Bestandsgebäuden der Feuerwehren erhebliche Mängel festgestellt. Die Stützpunkte der Feuerwehren in Schwand und Leerstetten bestehen seit mehreren Jahrzehnten an ihren jetzigen Standorten und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die stark gewachsenen Platzbedarfe für Fahrzeug-, Personal- und Materialunterbringung, aber auch Einsatztaktik, Sicherheitsstandards und Bautechnik.

Im Fall des Feuerwehrhauses in Leerstetten wären die Mängel nur durch einen Umbau, im Fall Schwand nur durch einen Neubau zu beheben. Keiner der beiden Standorte eignet sich für die Zusammenlegung beider Wachen.

Um die Versorgung durch die Feuerwehr in der Marktgemeinde langfristig zu sichern, und um die optimale Erreichbarkeit aller Ortsteile innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist gewährleisten zu können, wurde daher der Bau einer neuen gemeinsamen Feuerwehrzentrale im Zentrum des Gemeindegebiets beschlossen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 entsprechend beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 19 Schwand „Feuerwehrzentrale“ aufzustellen. Mit der Planung wurde das Planungsbüro TB MARKERT, Nürnberg beauftragt.

Das direkt südöstlich des Kreuzungsbereiches Nürnberger Straße - Sperbersloher Straße, westlich des Neuen Ortszentrums anliegende Grundstück eignet sich aufgrund der Zentralität und sehr guten Erreichbarkeit im Einsatzfall.

Die Grundstücke sind derzeit bewaldet. Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und macht daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan - der Feststellungsbeschluss ist für den 29.07.2025 vorgesehen – stellt das Plangebiet bereits als Fläche für die Feuerwehr dar, sodass der Bebauungsplan aus dem dann rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelbar sein wird. Die mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan eingeleitete parallele 18. Änderung des Flächennutzungsplans muss daher nicht weiterverfolgt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) LSG-00428.01 “. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. eine Erlaubnis wurde von Seiten des Landratsamtes nicht in Aussicht gestellt, sodass von der Gemeinde ein Antrag auf Änderung der

Schutzgebietsverordnung zu stellen ist. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 193/8, 194/14, 194/17, 204, 204/5 und 204/6 und teilweise das Flurstück Nr. 194 der Gemarkung Schwand. Er umfasst eine Fläche von 9.843 m². Als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für Zwecke der Ersatzaufforstung werden die Grundstücke Flst. Nrn. 374 und 274/3 jeweils Gemarkung Schwand zugeordnet.

Diese Flächen können auch für die erforderliche Bannwaldersatzaufforstung herangezogen werden. Das Forstamt hat bereits mit Schreiben vom 23.11.2000 die grundsätzliche Freigabe der Bannwaldfläche zugunsten der Feuerwehrzentrale signalisiert.

Ein ausgearbeiteter Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht liegt vor, so dass der Marktgemeinderat nun beschließen könnte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht, abgestimmt auf das Konzept der kplan AG eine Anordnung des Baukörpers parallel zur Sperbersloher Straße vor, mit davor gelagerter Alarmausfahrt. Für Einsatzfälle wird eine zusätzliche Zufahrt zu den Alarmparkplätzen von der Kreisstraße aus vorgesehen. Zusätzlich wird zwischen geplanter Feuerwehr und bestehender Buswendepalette noch eine Fläche als Grüngutsammelplatz/Erweiterungsfläche Feuerwehr vorgesehen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem heute vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplans durchzuführen.
2. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorstehenden Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Anlagen:

Begründung

Planblatt Bebauungsplan Nr. 19 Feuerwehrzentrale