

Beschlussvorlage 2025/1153



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Marktgemeinderat

Datum

28.10.2025

Kenntnisnahme öffentlich

Betreff

Vorstellung eines Bebauungskonzepts "Am Forsthaus"

Sachverhalt:

Der Voreigentümer der Fl.Nrn. 28, 257 und 257/8 der Gemarkung Schwand beantragte bereits im Jahr 2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren. Hier wurde vom Gremium ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst. Der vom damaligen Planungsbüro ausgearbeitete Planentwurf sah vor, die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umzunutzen und mit Doppelhäusern zu bebauen. Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch von Seiten des Eigentümers nicht mehr weiterverfolgt worden. Später wurde das Grundstück dann veräußert.

Nun ist der neue Eigentümer gewillt, die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Das für die Eigentümer nun tätige Planungsbüro möchte dem Gremium eine mögliche Bebauung vorstellen. Bereits in Vorgesprächen hat die Verwaltung dem Büro eine Richtung zur möglichen Bebauung an die Hand gegeben.

Die Verwaltung hat dem Büro kommuniziert, dass für die bauliche Nutzung ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Vorbereitet wurde diese Wohnbebauung auch durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Die Fläche wurde dort bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Nun hat das Büro erklärt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans doch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Um bei der derzeitigen Lage am Immobilien- und Baumarkt erst einmal die Marktlage zu erkunden und auch um einen zeitlichen Vorteil zu erhalten, wäre dem Eigentümer geholfen, wenn die beiden zur Straße „Am Forsthaus“ geplanten Mehrfamilienhäuser ohne Bauleitplanung mittels einer Einzelbaugenehmigung im Innenbereich (§ 34 BauGB) beantragt werden könnten.

Von Seiten der Verwaltung wäre dies ein gangbarer Weg, um zügig ein Angebot an Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung ist jedoch der Ansicht, dass der restliche südliche Bereich definitiv mit einem Bauleitplan versehen werden sollte. Hier kann dann auch der obere Teil mit aufgenommen werden.

Der Markt hat außerdem auf die schwierige Thematik der Oberflächenentwässerung hingewiesen. Auch hier müssen sich bereits Gedanken von Seiten des Büros gemacht werden.

Für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB ist laut der Geschäftsordnung die Verwaltung zuständig. Das Planungsbüro wurde jedoch von uns gebeten, dem Gremium das Projekt vorzustellen.

Vorschlag zum Beschluss:

./.

Anlagen:

1. Lageplan BA1 + BA2
2. Grundrisse + Ansichten BA1
3. Perspektive BA1