



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.04.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:22 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Scharpff, Wolfgang

Vertretung für Herrn Robert Pfann

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Engelhardt, Petra

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Schwarzmeier, Christina

Winkler, Jessica

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Vertretung für Frau Elke Hochmeyer

Vertretung für Herrn Richard Seidler

### Schriftführerin

Bergler, Mareen

### Verwaltung

Knorr, Mario

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

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Hochmeyer, Elke

Rupprecht, Markus

Seidler, Richard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.03.2026
- 2 Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Errichtung einer Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohnungen für Senioren u. ein Müllhäuschen auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9 **2026/1180**
- 3 Baugebiet Oberlohe; Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die geplante Wärmeversorgung **2026/1181**
- 4 Berichte der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Zweiter Bürgermeister Wolfgang Scharpff 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 23.03.2026</b>
---

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

<b>TOP 2      Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu einem Vorhaben nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB; Errichtung einer Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohnungen für Senioren u. ein Müllhäuschen auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9</b>
--

Die Bauherrschaft hat am 13.03.2026 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohnungen für Senioren und ein Müllhäuschen auf der Fl.Nr. 71/8, Gemarkung Leerstetten, Am Privatweg 9 beim Landratsamt Roth eingereicht.

Das vorhandene Wohngebäude soll abgetragen werden. Die vorgelegte Planung sieht vor, zwei Gebäude miteinander zu verschmelzen, sodass durch einen Knick ein Wohnblock entsteht. Der Zugang der Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Die oberen Geschosse sind über einen Aufzug bzw. über eine Außentreppe erreichbar. Der südliche Baukörper (Haus A) ist als rechtwinkliges Trapez mit einer Fläche von 203,35 m<sup>2</sup> geplant. Dieser Baukörper soll drei Vollgeschosse ohne Unterkellerung erhalten. Der nördliche Baukörper (Haus B), mit einer überbauten Fläche von 147,66 m<sup>2</sup>, soll unterkellert werden und zwei Vollgeschosse erhalten.

Die Lage des Bauvorhabens ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die weiteren Antragsunterlagen sind der Sitzungsvorlage angefügt.

Erläuterung zur Behandlung des Tagesordnungspunktes:

Ein auf dem Baugrundstück ähnliches Vorhaben wurden bereits in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses bzw. des Marktgemeinderates vom 17.02.2020, 30.06.2020 und 15.02.2021 behandelt und damals das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der nun eingereichte Bauantrag ist im Bereich der überbauten Grundfläche gegenüber der vorhergehenden Planung geringfügig größer. Aufgrund der Einführung des Bauturbos ist der Bauantrag neu zu behandeln.

### **Beurteilung der Verwaltung:**

Das vom Antrag betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 71/8, der Gemarkung Leerstetten ist aufgrund seiner Lage dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich also nach § 34 BauGB.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist entscheidend, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die für das Vorhaben maßgebliche Umgebungsbebauung liegt als Lageplan der Anlage bei. In die Betrachtung einzubeziehen sind die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nämlich „Wohnen“, fügt sich das Vorhaben in die umliegende Umgebung ein, da diese einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sind in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach Außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe zu Grunde zu legen sind.

Tatsächlich befindet sich in der relevanten Umgebung kein baurechtlich genehmigtes Gebäude dieser Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundfläche sowie der Geschosszahl. Aufgrund des geplanten flachen Satteldachs wird die Höhe der umliegenden Gebäude nicht überschritten. Allerdings weist die umliegende Bebauung eine Geschosszahl von maximal II+D auf. Geplant ist jedoch eine Geschosszahl von III. Das geplante Vorhaben fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein und ist daher nach § 34 BauGB nicht zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist baurechtlich kein Kriterium, wirken sich aber auf die Anzahl der Stellplätze und somit auf die Freiflächen aus.

Durch die neue Rechtslage, nämlich der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn

- das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zu beachten ist auch, dass die Erschließung gesichert ist. Hierbei sind die drei Haupterschließungen zu betrachten. Die Zufahrt ist über die Erschließungsstraße „Am Privatweg“ gegeben. Allerdings weist die Verkehrsfläche nur eine Breite von ca. 4,5 m auf und ist für die beantragte Nutzung kritisch zu sehen. Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch den Zweckverband gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich über die öffentliche Mischkanalisation gewährleistet. Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades wäre ein Nachweis über die Beseitigung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers zu führen.

Unter Anderem ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) anzuwenden. Für das Vorhaben ist ein Stellplatznachweis erforderlich und auch durch die Bauherrschaft eingereicht worden. Nach der Stellplatzrichtlinie Nr. 1.2 sind für das Vorhaben insgesamt 20 Stellplätze herzustellen. Nachgewiesen werden jedoch nur 13 Stellplätze. Nach § 2 Abs. 3 Satz 3 GaStS kann der Stellplatzbedarf bei besonderen Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen den jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Die Wohnungen müssen jedoch auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein.

Gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Zustimmung die Gemeinde, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Unter Würdigung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB wird empfohlen, der Abweichung vom Gebot des Einfügens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht zuzustimmen.

Durch eine Zustimmung verändert sich der Maßstab für das Einfügen nach § 34 BauGB entsprechend. Es sind städtebauliche Spannungen zu erwarten, da die von dem geplanten Vorhaben ausgehende Bezugsfallwirkung zu einer Nachverdichtung in der näheren Umgebung führen kann. Dies würde den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen.

Der VS informiert das Gremium, dass vor Beginn der Sitzung Einwände gegen das Bauvorhaben von Anwohnern eingereicht wurde.

Zu Beginn der Sitzung lässt der VS über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich zum Tagesordnungspunkt zu äußern.

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

Die Sitzung ist von 19:07 Uhr bis 19:12 Uhr unterbrochen.

MGR Engelhardt spricht sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung freier Grundstücke aus. Das vorliegende Vorhaben wurde bereits mehrfach thematisiert, auch im Hinblick auf die Verkehrssituation. In der geplanten Größenordnung bewertet er das Projekt jedoch als überdimensioniert und nicht vertretbar.

MGR Krebs schließt sich den Ausführungen von MGR Engelhardt an. Trotz des bestehenden Bedarfs an Wohnraum in Schwanstetten fügt sich das Vorhaben aufgrund seiner Größe nicht in das Ortsbild ein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Ablehnung des Antrags aus seiner Sicht folgerichtig.

MGR Hönig weist darauf hin, dass die Angelegenheit bereits zum vierten Mal auf der Tagesordnung steht, ohne dass sich wesentliche Änderungen ergeben haben - abgesehen vom zwischenzeitlich eingeführten „Baturbo“. Dieser könnte jedoch auch dazu führen, dass vergleichbare Vorhaben künftig an anderer Stelle ermöglicht werden, was aus der Sicht seiner Fraktion deutlich problematischer wäre. Insgesamt teilen sie die kritische Einschätzung der Verwaltung.

MGR Kremer schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner an.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat erteilt für das Innenbereichsvorhaben die gemeindliche Zustimmung nach § 36a i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB.**

**Abgelehnt Ja 0 Nein 10**

<b>TOP 3</b>	<b>Baugebiet Oberlohe; Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die geplante Wärmeversorgung</b>
--------------	---

Mit Beschluss vom 24.09.2024 des Marktgemeinderates wurde die Verwaltung beauftragt, für die für Regenrückhaltmaßnahmen vorgesehenen Flächen im Baugebiet Oberlohe - sowie wenn nötig im Bereich des Schulsportplatzes und der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche - eine Grundlagenermittlung, mit Machbarkeitsprüfung und Vorkonzeption für Geothermie durchzuführen. Des Weiteren wurde der Bürgermeister ermächtigt, die Förderung zu beantragen.

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde von Seiten der Verwaltung die Fa. tewag beauftragt. Um jedoch die Fördermittel beantragen zu können, war die Vorlage einer Projektskizze erforderlich. Diese wurde durch die IfE GmbH erstellt.

Von der tewag GmbH wurden wir darauf hingewiesen, dass uns ein Förderbescheid der BAFA für das Modul 1 Phase 1 vorliegt. D. h., dass nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) die Machbarkeitsstudie nicht nur auf die Wärmequellen Geothermie und Kalte Nahwärme – damit wurde die tewag GmbH von uns beauftragt - abzustellen ist,

sondern auch die gesamtheitliche Durchführung der BEW-Studie einschließlich alternativer Wärmequellen und Versorgungsstrategien erforderlich ist.

Die Rietzler Energiekonzept GmbH – eine Tochtergesellschaft der tewag – hat uns dazu ein entsprechendes Angebot in Höhe von 37.175,60 EUR unterbreitet. Um die bewilligte Förderung von 50 % zu erhalten, ist es notwendig, diese ergänzenden Untersuchungen/Planungen durchführen zu lassen.

Für die vertiefte Planung - Modul 1 Phase 2 - ist ein erneuter Förderantrag erforderlich, was dann aber auch weitere Planungsleistungen zur Folge hat (s. beigefügte Orientierungsangebote).

Die komplexe Thematik wird uns ein Mitarbeiter der tewag bzw. der Rietzler GmbH in der Marktgemeinderatssitzung am 28.04.2026 näher erläutern und steht selbstverständlich auch für Fragen zur Verfügung.

Der VS erläutert nochmals zum Hintergrund des Tagesordnungspunktes, dass sich in Vergangenheit mit einer nachhaltigen Wärmeversorgung des Neubaugebiets „Oberlohe“ beschäftigt wurde. Dabei erscheint insbesondere Geothermie als geeignete Option, weshalb die Vergabe einer entsprechenden Machbarkeitsstudie veranlasst wurde.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beauftragt die Fa. Rietzler Energiekonzept GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die geplante Wärmeversorgung gemäß dem Angebot vom 10.03.2026 mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 37.175,60 EUR.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

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

#### Sanierung Beleuchtungsanlage Mehrzweckhalle

Bauamtsleiter Knorr informiert über einen Termin mit dem Gerüstbauer, welcher in der vergangenen Woche stattgefunden hat. Hierbei wurde nochmals zugesichert, dass der Baubeginn am 04.05.2026 eingehalten werden kann. Für die Durchführung der Maßnahme wird mit einer Dauer von ca. zehn Wochen gerechnet.

#### Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle im Bereich „Hauptstraße“

Die Firma Gruber wird voraussichtlich Ende Mai mit dem Umbau der barrierefreien Bushaltestelle in der Hauptstraße beginnen. Für die Bauzeit ist in der Hauptstraße eine Lichtsignalanlage vorgesehen. Die Further Straße wird dabei als Einbahnstraße geführt, während die Umleitung über die Further Straße, den Falkenweg sowie die Brunnenstraße erfolgt. Ein Fußgängerüberweg ist an der Ampelanlage nicht vorgesehen, da an dieser Stelle ohnehin keiner besteht. Stattdessen wird ein Notgehweg durch den Baustellenbereich eingerichtet. Zudem wurde bei der zuständigen Stelle bereits die Einrichtung einer Ersatzbushaltestelle angefragt, jedoch liegt hierzu noch keine Zusage vor.

MGR Dorner erkundigt sich nach der voraussichtlichen Dauer des Umbaus der Bushaltestelle.

Bauamtsleiter Knorr teilt mit, dass für die Umsetzung der Maßnahme mit einer Dauer von etwa zweieinhalb bis drei Wochen zu rechnen ist.

Der VS merkt an, dass die vergangenen Umbaumaßnahmen der Bushaltestellen bislang stets zügig und auch unter Einsatz von Lichtsignalanlagen gut umgesetzt wurden. Zwar handelt es

sich im Bereich Further Straße/Hauptstraße um einen sensibleren Verkehrspunkt, jedoch wird nach wenigen Wochen eine barrierefreie Haltestelle zur Verfügung stehen, sodass die temporären Einschränkungen aus seiner Sicht gerechtfertigt seien.

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

MGR Engelhardt berichtet, dass an der Fassade neben dem Eingang der Gemeindebücherei zwei Außengeräte für die Klimaanlage installiert sind, von denen ein Gerät auffällige Geräusche macht. Diese sollten bei Gelegenheit überprüft werden.

Bauamtsleiter Knorr teilt mit, dass die zuständigen Monteure ohnehin am folgenden Tag in der Mehrzweckhalle sein werden.

MGR Dorner weist darauf hin, dass sich in Leerstetten am evangelischen Gemeindehaus bzw. ehemaligen Feuerwehrhaus mehrere Parkplätze befinden, von denen ein Teil den Wohnungen zugeordnet ist und ein Teil frei zur Verfügung steht. Auf einem der freien Stellplätze steht jedoch seit mehreren Monaten ein abgemeldetes Fahrzeug.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Wolfgang Scharpff um 19:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Wolfgang Scharpff  
Zweiter Bürgermeister

Mareen Bergler  
Schriftführer/in