



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.04.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Pfann, Robert Erster Bgm.

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Bensch, Harald  
Engelhardt, Mario  
Engelhardt, Petra  
Gürtler, Ron  
Hochmeyer, Elke  
Hönig, Markus  
Ilgenfritz, Petra  
Krebs, Jobst-Bernd  
Kremer, Jürgen  
Oberfichtner, Harald  
Papenfuß, Ulrike  
Rupprecht, Markus  
Scharpff, Wolfgang  
Schwarzmeier, Christina  
Seidler, Richard  
Volkert, Robert  
Weidner, Peter  
Winkler, Jessica

#### **Schriftführer/in**

Braun, Michaela

#### **Verwaltung**

Städler, Frank, Roder, Marcel

Knorr, Mario

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

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Dorner, Michael

Zessin, Axel, Dr.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 31.03.2026
- 2 Baugebiet Oberlohe; Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die geplante Wärmeversorgung **2026/1181**
- 3 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**
- 4 Annahme von Spenden **2026/1191**
- 5 Verabschiedung der ausscheidenden Mitglieder des Marktgemeinderates
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 Anfragen der Ratsmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates 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 31.03.2026</b>
---

**Beschlossen Ja 19    Nein 0**

<b>TOP 2      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.

Bgm. Pfann begrüßt Herrn Tobias Otta von der tewag und bittet ihn um seine Ausführungen.

Herr Otta zeigt anhand einer Präsentation die Möglichkeiten für ein Wärmenetz für das Baugebiet Oberlohe auf.

Bgm. Pfann dankt für die Ausführung und betont, dass die wirtschaftlichen Faktoren über den weiteren Fortgang entscheiden.

Herr Otta erklärt, dass in der Machbarkeitsstudie auch eine Kostenschätzung beinhaltet ist, jedoch ist zu bedenken, dass die Preise im Verlauf variieren können.

MGR Hönig möchte wissen, ob die im Schulgebäude bestehende Hackschnitzelheizung mit einfließen wird. Diese müsste von der Leistung noch Kapazitäten frei haben.

Herr Otta will das gerne klären.

MGR Volkert verweist auf den für Schwanstetten großen Waldanteil von 2 Dritteln und bittet um entsprechende Berücksichtigung.

#### **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 18 Nein 0**

**Zur Abstimmung abwesend: MGRin Hochmeyer**

<b>TOP 3</b>	<b>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 zugrunde 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 Haupteerschließungen 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.

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor. Der Vorsitzende lässt daher über den Beschlussvorschlag abstimmen.

### **Beschluss:**

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

**Abgelehnt Ja 0 Nein 19**

## **TOP 4 Annahme von Spenden**

Beim Markt Schwanstetten sind weitere Spenden eingegangen. Die Annahmen dieser Spenden sind vom Marktgemeinderat oder Ausschuss zu beschließen.

<b>Eingang</b>	<b>Betrag in EUR</b>	<b>Spenden</b>
08.04.2026	773,00	Senioren/Nachbarschaftshilfe

Die Annahmen dieser Spenden können empfohlen werden, da keinerlei Anhaltspunkte erkennbar sind, welche die Gemeinde in ihrer Aufgabenwahrnehmung beeinflussen könnten.

### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die von den Bürgerinnen und Bürgern zur Unterstützung der Senioren- und Nachbarschaftshilfe gegebenen Spenden in Höhe von insgesamt 773,00 EUR anzunehmen.**

**Beschlossen Ja 19 Nein 0**

## **TOP 5 Verabschiedung der ausscheidenden Mitglieder des Marktgemeinderates**

Bgm. Pfann lässt verschiedene Themenbereiche der vergangenen Jahren Revue passieren und verweist beispielhaft an den Ausbau der Kindertagesstätten und auf die Sanierung der Grundschule. Er dankt für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und betont das gute und respektvolle Miteinander aller Marktgemeinderatsmitglieder, das eine gute Diskussionskultur hervorgebracht hat. Unterstützt von der Verwaltungsseite mit gut ausgebildeten und hochmotivierten Mitarbeitern und der guten Zusammenarbeit mit den Planungsbüros Weber und Korpowski, Teambüro Markert und Planungsbüro Wolfrum. Auch die Bürgerschaft hat mit Anregungen und Hinweisen dazu beigetragen.

Weiter wünscht er dem designierten Bürgermeister Richard Seidler für sein Amt alles Gute, viel Erfolg und stets eine gute Hand für seine Entscheidungen.

Für diese möge er stets den richtigen Kompass haben zwischen dem, was wünschenswert ist, und dem was machbar bleibt. Er wird schnell merken, dass es viele Meinungen, viele Erwartun-

gen und noch mehr gute Ratschläge gibt – einige davon werden sogar hilfreich sein. Er wünscht ihm ein offenes Ohr für die Bürgerinnen und Bürger, ein klares Wort zur richtigen Zeit und die Fähigkeit, auch dann Kurs zu halten, wenn der Gegenwind auffrischt. Für die unvermeidlich langen Abende, die komplexen Sitzungen und die manchmal überraschenden Wendungen wünscht er ihm starke Nerven und ein verlässliches Team, das ihm ohnehin zur Seite steht.

Im Anschluss werden die scheidenden Mitglieder des Marktgemeinderates mit einer Urkunde, einem Rathaus-Aquarell von Brigitte Geiß und einem süßen Gruß verabschiedet. MGR Dr. Zessin und Dorner sind zur Sitzung entschuldigt und erhalten das Abschiedsgeschenk zu einem späteren Zeitpunkt.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6      Berichte der Verwaltung**

Bgm. Pfann berichtet anhand einer Präsentation wie folgt über die Bürgerstiftung:

Durch Zustiftungen in Höhe von 22.598 EUR hat sich das Stiftungskapital auf 42.598 EUR erhöht. Seit Einrichten der Bürgerstiftung sind uns Stand 04.02.2026 insgesamt 35.491,15 EUR an Spenden von Bürger\*innen und Firmen zugegangen.

Viele Spenden haben sich bei Besuchen an Geburtstagen und Ehejubiläen ergeben.

An Erträgen aus dem Sparkassengrundstock sowie aus dem Kapital der Bürgerstiftung konnten bisher 2.814,32 EUR erzielt werden.

Für soziale und gemeinnützige Zwecke sowie für die Öffentlichkeitsarbeit wurden bisher 29.961,60 EUR an 27 Vereine oder Einrichtungen ausgeschüttet. Mit Ausnahme der Unterstützung für die Tafel Wendelstein findet jeder Euro gute Verwendung in der Gemeinde.

Der gegenwärtige Spendenstand beträgt 8.343,87 EUR.

Im April ging eine Zuwendung aus einer Erbschaft in Höhe von 154.054,03 EUR ein.

Die Stiftung ist nicht erbschaftssteuerpflichtig.

Zum Jahresende wird noch eine Summe von ca. 30.000 EUR aus der Vereinsauslösung der Sterbekasse Schwand und Umgebung e. V. eingehen.

Entsprechend ihrem Leitspruch ist die Bürgerstiftung ein „Gewinn für alle“.

### **TOP 7      Anfragen der Ratsmitglieder**

Die Fraktionssprecher aller vier Fraktionen, MGR Hönig, Krebs, Engelhardt und Weidner würdigen Bgm. Pfann mit jeweils einer eigens verfassten Abschiedsrede und entsprechenden Präsenten und einer Urkunde für die geleistete Arbeit der vergangenen 18 Jahre und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Im Anschluss nimmt MGR Hönig stellvertretend für seine Fraktion Stellung zur Förderung kommunaler Sportstätten in Wendelstein in Höhe von 405.000 EUR durch den Bund.

Die Stellungnahme ist der Niederschrift beigelegt.

Bgm. Pfann dankt für die offene Ansprache und erklärt, dass er bei einigen Punkten mitgehen kann, jedoch darf man hier nicht Äpfel mit Birnen vergleichen.

Die Marktgemeinde Wendelstein hat die Förderung für den Einsatz eines Kunstrasens erhalten. Der Planungsaufwand für einen Kunstrasen ist deutlich geringer, als der bei einer umfassenden Sanierung der Gemeindehalle. Wie der Vorsitzende gehört hat, sollen in Mittelfranken noch für

zwei weitere Kunstrasenplätze Mittel bewilligt worden sein. So hilfreich dies für die betreffenden Vereine/Gemeinden auch sein mag, stellt sich für ihn die Frage, ob mit dem Bau von Kunstrasenplätzen der Sanierungsstau an den bestehenden Sportstätten aufgelöst werden kann.

Ein Gespräch mit Bgm. Mahl aus Hilpoltstein hat ergeben, dass die Stadt für die Sanierung und den Neubau von Sportstätten Projektskizzen eingereicht hat. Die Gemeinde war mit ihren Ausarbeitungen deutlich weiter, als wir, die wir mit der Planung zur Sanierung der Gemeindehalle eher am Anfang stehen. Dennoch ging Hilpoltstein leer aus.

Lt. MdB Edelhäuser sollen weitere Bundesförderprogramme folgen. Ggf. besteht dann eine Möglichkeit für eine Förderung für unsere Projekte. Er hat den Hinweis verstanden, betont aber, dass hier keine Chance vertan wurde. Um die Effizienzgebäude Stufe 70 bei der Gemeindehalle zu erreichen, müssten wir neben den bereits geschätzten Kosten von ca. 10 Mio. EUR noch etwa weitere 4 – 5 Mio. EUR investieren. Außerdem stehen wir mit den Planungen erst ganz am Anfang und müssen für die Planungsleistungen erst noch ein Planungsbüro durch Ausschreibung finden. Im Übrigen sind für die ausgewiesene Fördersumme von 333 Mio. EUR sehr viele Anträge eingegangen, sodass der Fördertopf mehrfach überzeichnet war. Viele andere Kommunen wie Hilpoltstein werden also keine Förderung erhalten.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Michaela Braun  
Schriftführer/in