



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.11.2016  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:49 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Schneider, Erhard

Schulze, Bernd Dr.

Weithmann, Reinhold Dr.

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff

Vertretung für Herrn Richard Seidler

### Schriftführer/in

Knorr, Mario

### Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Städler, Frank

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

### Ausschussmitglieder

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Städler, Anja

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.09.2016
- 2 Bebauungsplan Nr. 16 für Schwand "Alte Str. West"; Festlegung der Variante für die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **2016/0424**
- 3 Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurnrn. 437, 437/3, 437/7, 437/8, 438, 484, 485, 486, 487, 488 und 489 Gmkg Schwand, Nr. 15 für Schwand „Hackspieder Feld“ Anerkennung des Vorentwurfs und Vergabe der Planungsleistungen **2016/0420**
- 4 Erteilung eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Bau- gebiet Nr. 15, OT Schwand, Hackspieder Feld **2016/0421**
- 5 Widmung von der Erschließungsstraße nach dem BayStrWG **2016/0422**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 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.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.09.2016</b>
---

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 2      Bebauungsplan Nr. 16 für Schwand "Alte Str. West"; Festlegung der Variante für die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--

In der Marktgemeinderatssitzung am 27.09.2016 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurnummern 198 Tfl., 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/27, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand, Alte Str. West, beschlossen.

Vom Teambüro Markert wurden dazu 5 Planungsvarianten ausgearbeitet. Die Varianten stellen verschiedene Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten (siehe Planentwürfe) dar. In den Gremien werden die Varianten vom Teambüro Markert vorgestellt und erläutert.

Um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen zu können, muss sich der Marktgemeinderat für eine der Varianten entscheiden.

Von der Verwaltung wird das Nutzungskonzept A mit der dargestellten Teilvariante favorisiert.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der VS Frau Bolle vom Teambüro Markert. Vorab erläutert der VS, dass eine Stellungnahme der umliegenden Anwohner beim Markt Schwanstetten eingegangen ist. Diese wird den Mitgliedern des Marktgemeinderates mit der Niederschrift ausgehändigt. Des Weiteren merkt er an, dass die Anfrage nach Bauplätzen enorm ist und in diesem Bereich ca. 13 - 14 Parzellen geschaffen werden können. Der VS bittet nun Frau Bolle die ausgearbeiteten Konzepte vorzustellen.

Frau Bolle vom Teambüro Markert erläutert anhand einer Präsentation die einzelnen Planungsvarianten. Abschließend werden in einem Schaubild die Schnitte der bereits bestehenden und geplanten Häuser dargestellt. Die Präsentation ist Bestandteil der Niederschrift und als Anlage beigefügt.

MGR Kremer erklärt, dass man sich in der FW-Fraktion auf die Variante B geeinigt hat. Bei der Variante A könnte es durch das Mehrfamilienwohnhaus zu Parkplatzproblemen kommen. Bei ca. 18 geplanten Wohneinheiten müssen mindestens 36 Stellplätze geschaffen werden. Des Weiteren ist bei den Varianten A und C eine Ost-West-Ausrichtung der Häuser vorgesehen. Dies wäre für eine Solarenergiegewinnung keine Option.

Frau Bolle erklärt, dass die Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben ist, sodass man die Häuser auch drehen könnte.

Von MGR Dr. Schulze wird vorgebracht, dass man sich in der CSU-Fraktion auch auf die Planungsvariante B geeinigt hat. Man hätte sich eventuell noch die Variante C' vorstellen können.

Auch hat man die Meinungen der Anwohner, welche sich gegen eine Mehrfamilienwohnhausbebauung geäußert haben, aufgenommen.

MGR Engelhardt bedankt sich bei den Anwohnern, welche sich an die Fraktionen gewandt haben. Er erklärt, dass ein Mehrgeschosswohnungsbau grundsätzlich empfehlenswert, in diesem Gebiet jedoch dafür zu wenig Platz ist. In der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat man sich auf die Variante B geeinigt. Vorstellbar wäre auch gewesen, statt dem Mehrfamilienhaus einen Dreispänner vorzusehen. Er ist der Meinung, dass ein Mehrgeschosswohnungsbau vielleicht in einem anderen Bereich durch die Gemeinde realisierbar wäre.

MGR Wystrach spricht sich auch für die Variante B aus. Des Weiteren fragt er, ob man in der Baumfallzone Parkplätze vorsehen könnte.

Frau Bolle verneint dies.

Herr Mitzam fügt an, dass dies gegenüber der forstwirtschaftlichen Nutzung eine Nutzungsänderung darstellt und den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes widerspricht.

Von MGR Schneider wird gefragt, ob man bei der Variante B die Baugrenzen großzügiger gestalten könnte, um z.B. eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

Frau Bolle erklärt, dass man die Baugrenzen aus planerischen Aspekt ziemlich eng um die Gebäude gezogen hat. Falls die Gemeinde der Ansicht ist, dass die Baugrenzen großzügiger gestaltet werden sollen, kann dies im Planblatt umgesetzt werden.

Der VS bringt dazu vor, dass dies im weiteren Verfahren überlegt werden kann.

MGR Dorner ist der Meinung, dass die Variante B am harmonischsten wirkt. Er fragt, ob in der Baumfallzone eine Oberflächenentwässerung stattfinden könnte.

Herr Mitzam antwortet, dass dies durchaus möglich ist, da die Oberflächenentwässerung naturbelassen wäre. Dies wurde bereits von Seiten des Landratsamtes Roth bestätigt.

MGR Dr. Schulze möchte gerne wissen, ob das Wasserreservoir und das Trafohaus bestehen bleibt.

Von Herrn Städler wird geantwortet, dass mit dem Wasserzweckverband bereits Gespräche geführt wurden. Der Wasserverteiler soll demnach in die Straße verlegt werden. Das Trafohaus hingegen muss bestehen bleiben.

Nachdem die Ausschussmitglieder eindeutig die Planungsvariante B favorisieren, lässt der VS direkt über diese abstimmen. Abschließend bringt er vor, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Vorentwurf für einen Monat öffentlich im Rathaus ausliegt und von den Anwohnern eingesehen und Stellung bezogen werden kann. Dies gilt auch für die Träger öffentlicher Belange.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt mit dem Nutzungskonzept B das Bauleitverfahren fortzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

**TOP 3**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur-Nrn. 437, 437/3, 437/7, 437/8, 438, 484, 485, 486, 487, 488 und 489 Gmkg Schwand, Nr. 15 für Schwand „Hackspieder Feld“ Anerkennung des Vorentwurfs und Vergabe der Planungsleistungen**

Um ein neues Angebot an Gewerbeflächen zu schaffen bzw. eine Bebauung im Bereich der Flurnummern 437, 437/3, 437/7, 437/8, 438, 484, 485, 486, 487, 488 und 489 Gmkg. Schwand zu ermöglichen, wäre die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Bereich der genannten Flurnummern der Gmkg. Schwand ergibt sich die Verfügbarkeit der Grundstücke zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Auch die Flächen für die notwendige Erschließung werden der Gemeinde übergeben.

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich würde sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Schwanstetten entwickeln. Alle genannten Grundstücke sind im FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Teil der Grundstücke wird vom Landratsamt Roth bereits als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) betrachtet. Eine Bebauung wäre bei gesicherter Erschließung bereits jetzt möglich.

Um sowohl für den bereits anerkannten Innenbereich als auch für die weiteren Grundstücke die Erschließung zu sichern, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin würde ein qualifizierter Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung regeln und eine gesicherte Erschließungskostenabrechnung ermöglichen.

Bezüglich der Erschließung des Innenbereichs wurden bereits Vorerhebungen zur Planung und Erstellung einer Erschließungsstraße getätigt. Auf dieser Basis und dem Umgriff der genannten Grundstücke lässt sich bereits ein Vorentwurf für eine Bauleitplanung (siehe Plan) darstellen.

Mit diesem Vorentwurf besteht auch bereits die Möglichkeit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Landratsamt Roth kann sich für den Planungsbereich eine schnelle Durchführung der Bauleitplanung vorstellen. Zu einem bestimmten Stand des Bebauungsplanes ließen sich dann auch Einzelbauvorhaben verwirklichen.

Das Teambüro Markert bietet die Planungsleistungen zu einem Pauschalpreis an. Das Angebot beinhaltet die Grundleistungen für den Bebauungsplan, den Grünordnungsplan, die Erstellung des Umweltberichts und die besonderen Leistungen zur Bauleitplanung.

Es wird daher die Aufstellung des Bebauungsplanes empfohlen, welcher die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 15 für Schwand – Hackspieder Feld“ erhalten soll zu beschließen. Weiterhin sollte die Verwaltung beauftragt werden, die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der VS stellt Anhand einer Folie die Planung vor.

MGR Engelhardt fragt, ob durch die Ausweisung von Gewerbeflächen, ortsansässige Gewerbetreibende umziehen und dadurch Brachflächen entstehen.

Der VS verneint dies. Bisher ist bekannt, dass eine ortsansässige Firma ihre Produktion aus Lauf nach Schwand verlegt.

Von MGR Schneider wird gefragt, ob die Flächen für die Erschließung dem Markt Schwanstetten zur Verfügung gestellt werden.

Der VS antwortet, dass die Eigentümer bereits zugesagt haben, die notwendigen Flächen für die ausreichende Erschließung dem Markt Schwanstetten unentgeltlich abzutreten. Dies hat zur Folge, dass der Erwerb der Grundstücke für die Erschließungsstraße nicht über Herstellungsbeiträge herangezogen werden müssen.

MGR Dr. Schulze fragt, ob ein Gewerbebetreibender bei Ansiedlung in das Gebiet auch dort wohnen könnte.

Der VS erklärt, dass dies bereits in Einzelfällen zugelassen wurde. Er gibt zu bedenken, dass das Wohnen nicht für eine Erhaltung des Gewerbegebiets förderlich ist. Wenn dann sollte die Wohnung notwendig und im Betriebsgebäude integriert sein.

Herr Städler bringt vor, dass es für das Wohnen in Gewerbegebieten Regularien gibt. Das Wohnen in Gewerbegebieten müsste begründet sein, wenn der Betrieb dies z.B. erfordert. Auf einer Bürgermeisterdienstbesprechung wurde dieses Thema explizit angesprochen. Der Gebietscharakter darf in keinem Fall kippen, da die Wohnnutzung besonders schützenswert ist.

Von MGR Schneider wird gefragt, ob die Flächen mit den Fl.Nrn. 437/1 und 490 vom Bebauungsplan unberührt bleiben.

Der VS erklärt, dass man dies bewusst so gemacht hat. Vom Eigentümer dieser Fl.Nrn. war eine Überplanung nicht gewünscht. Er weist noch darauf hin, dass der vom Teambüro Markert angebotene Pauschalpreis 24.615,15 EUR brutto beträgt.

#### **Beschluss:**

##### **Der Marktgemeinderat beschließt:**

- 1.) Für das Gebiet in der Gemarkung Schwand, das wie folgt umgrenzt ist: Im Norden von der Bebauung an der Allersberger Str., im Osten von dem Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 469 und dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 483, im Süden von dem öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 480/2, im Westen von dem Gewerbebetrieb auf Fl.Nrn 437/1 und 490 und folgende Grundstücke umfasst: Flur-Nrn.: 437, 437/3, 437/7, 437/8, 438, 484, 485, 486, 487, 488 und 489 Gmkg Schwand; wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es ist beabsichtigt das Baugebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

- 3.) Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung für Bebauungsplan und Grünordnungsplan sowie Erstellung des Umweltberichts und den besonderen Leistungen zur Bauleitplanung wird das Teambüro Markert, Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg beauftragt.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Erteilung eines Straßennamens für die Erschließungsstraße im Baugebiet Nr. 15, OT Schwand, Hackspieder Feld</b>
--------------	--

Für die Erschließungsstraße im Baugebiet 15 (siehe Vorentwurf Bebauungsplan), Hackspieder Feld ist eine neue Straßenbezeichnung erforderlich.

Da eine gewidmete Straße für den bereits eingereichten Bauantrag eines Bauvorhabens im Innenbereich Voraussetzung der Baugenehmigung ist, muss eine entsprechende Eintragungsverfügung zur Widmung (siehe nächsten Tagesordnungspunkt) beschlossen werden. Die Widmung setzt eine Straßenbezeichnung voraus.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Baugebiet entspricht der Bezeichnung des Bebauungsplanes „Hackspieder Feld“. Es wird daher vorgeschlagen, diese Bezeichnung auch für den Straßennamen heranzuziehen. Der Straßename könnte „Hackspieder Weg“ lauten.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Punkt abstimmen lässt.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Erschließungsstraße im Baugebiet 15, OT Schwand, Hackspieder Feld mit dem Straßennamen „Hackspieder Weg“ zu benennen.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Widmung von der Erschließungsstraße nach dem BayStrWG</b>
--------------	--

Für die Erschließung des Baugebietes Nr. 15 für Schwand bedarf es einer nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes gewidmeten und im Bestandsverzeichnis eingetragenen Ortstraße. Die Widmung ist auch Voraussetzung für die Abrechnung nach der Erschließungsbeitragssatzung.

Von den derzeitigen Eigentümern liegt für die zum Erwerb vorgesehenen Straßenflächen eine entsprechende Einverständniserklärung zur Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vor.

Es wird vorgeschlagen, die Ortsstraße gemäß beigefügter Eintragungsverfügung zu widmen.

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Punkt abstimmen lässt.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt die Widmung der Erschließungsstraße „Hackspieder Weg“ gemäß Eintragungsverfügung.**

**Beschlossen Ja 9 Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Berichte der Verwaltung</b>
--------------	--------------------------------

Der VS berichtet, dass auf der Bürgerversammlung in Schwand wegen der Sanierung der festgestellten Absenkungen in der Allersberger Straße nachgefragt wurde. Derzeit wird das Schadensbild aufgenommen. Parallel dazu wird von der Verwaltung recherchiert, wo die Ursachen

und Verantwortlichkeiten liegen. Mit dem Landratsamt Roth als Straßenbaulastträger der Kreisstraße wird eine mögliche Kostenteilung zu klären sein.

#### **TOP 7      Anfragen der Ausschussmitglieder**

MGR Kremer berichtet, dass ein Anwohner in der Oskar-Baumann-Straße an ihn herangetreten ist, da noch Bauschutt von der Straßenbaufirma vor seinem Anwesen gelagert wird. Dies wurde der Verwaltung bereits mitgeteilt, blieb jedoch erfolglos.

Herr Mitzam erklärt hierzu, dass die Firma bereits mehrmals aufgefordert wurde die Restarbeiten zu erledigen. Derzeit gibt es jedoch einige Probleme mit dieser Firma. Der Verwaltung wurde zugesichert, dass die Entsorgung spätestens nächste Woche erfolgt.

Von MGR Engelhardt wird berichtet, dass in der Further Straße Richtung ehemaliger Kirchweihplatz hinter einer Garage Sperrmüll abgelagert wurde. Von der Verwaltung bzw. vom Bauhof soll geklärt werden, ob es sich hierbei um eine Müllablagerung oder um eine angemeldete Entsorgung handelt.

Der VS wird dies entsprechend veranlassen und bedankt sich für den Hinweis.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Mario Knorr  
Schriftführer/in