



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.03.2013  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 22:48 Uhr  
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Pfann, Robert Erster Bgm.

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Closmann, Walter Zweiter Bgm.  
Freytag, Jutta  
Hutflesz, Wolfgang  
Kremer, Jürgen  
Müller, Reinhardt  
Oberfichtner, Harald  
Pfann, Klaus  
Scharpff, Wolfgang  
Schrödel, Fritz  
Schulze, Bernd Dr.  
Schwarzmeier, Christina  
Seidler, Richard  
Stroeck, Werner  
Theiler, Michael  
Weidner, Peter  
Weiß, Markus Dr.  
Wystrach, Harald

#### Schriftführer/in

Braun, Michaela

#### Verwaltung

Lösch, Peter  
Städler, Frank

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Bensch Harald, Hetzelein Richard, Knörle Eva

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.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 26.02.2013**

**Beschluss:**

Die Niederschrift wird ohne Einwendungen genehmigt.

**Beschlossen Ja 18    Nein 0**

### **TOP 2      Beschluss der Kurzuntersuchung "Neue Wohnbauflächen" im Rahmen der Planung "Neue Ansätze für suburbane Siedlungen"**

Die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“ wurde nach den Vorbehandlungen in den Dezember-sitzungen von BauJA und MGR zwischenzeitlich mit Vertretern des Landratsamtes Roth besprochen.

Das Ergebnis der Besprechung war, dass die geplanten Baugebiete südlich des Wasserturms in Leerstetten und östlich des Ortszentrums die Zustimmung des Landratsamtes finden. Der Bereich zwischen Ortszentrum und Leerstetten wird jedoch kritisch gesehen.

Vom Büro Grosser-Seeger wurde die Kurzuntersuchung daher mit einer Alternative für den Verbindungsweg zwischen Leerstetten und Schwand ergänzt:

*„Die Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen könnte auch durch freiraumgestalterische Maßnahmen erreicht werden, z.B. durch eine starke Auflichtung des Waldes im Bereich des Verbindungsweges (vgl. Studie Büro Grosser-Seeger von 2009).*

*Vorteile:*

- keine baulichen Maßnahmen
- es bliebe Wald (kein Konflikt mit dem LSG)
- relativ schnelle Umsetzung“

Nachdem die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“ Bestandteil der bezuschussten Konzeptstudie Zukunft planen – Zukunft gestalten ist, wird ein Beschluss des MGR erforderlich.

Bgm. Pfann begrüßt zu diesem TOP Frau Bock und Herrn Dipl. Ing. Walk vom Büro Grosser-Seeger sowie Herrn Kreisbaumeister Möllenkamp und Herrn Pfaffenritter vom LRA Roth. Frau Bock erklärt, dass die folgende Präsentation ein Teil einer Gesamtstudie mit der „Grünen Mitte“ als Mittelpunkt ist. Die Informationen dienen als Entscheidungsgrundlage für den MGR, so dass nach der Präsentation und Diskussion im Gremium ein Gebiet favorisiert werden kann.

Herr Walk stellt die Präsentation vor.  
*Die Präsentation ist der Anlage zu entnehmen.*

Bgm. Pfann dankt für die informative Präsentation und geht auf das Flächenmanagement der Gemeinde ein. Die 58 Eigentümer von Baulücken und Leerständen wurden durch die Verwaltung angeschrieben und befragt. 21 Eigentümer haben geantwortet. Der überwiegende Teil hat angegeben, die Grundstücke für die Nachkommen aufheben zu wollen. Einige haben angemerkt, kein Interesse am Verkauf zu haben oder die Liegenschaft dient zur Kapitalanlage.

Herr Möllenkamp fügt hinzu, dass Schwanstetten wachsen kann. Er empfiehlt jedoch die Überlegung, wie man den Ort durch Angebote noch attraktiver gestalten kann, da in vielen Gemeinden im südlichen Landkreis bereits ein Rückgang ersichtlich ist. Er befürchtet, dass in 10 bis 20 Jahren der Rückgang auch den Norden treffen wird.

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden lt. der im LRA vorliegenden Statistik pro Jahr 7 bzw. 8 Grundstücke in Schwanstetten erworben.

Er beurteilt das Baugebiet – südlich vom Wasserturm Leerstetten – positiv.

Hier sieht er die beste Möglichkeit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, evtl. sogar mit Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Fläche östlich des Ortzentrums hält er für ebenfalls geeignet. Hier wird die Bedeutung des Gemeindezentrums unterstützt.

Die Fläche am Verbindungsweg zwischen Leerstetten und Schwand hält er für weniger geeignet, da hier die Grundstücke wegen der Beschattung durch den Wald weniger attraktiv wären. Zudem sollte der Wald als öffentlicher Raum für die Freizeitgestaltung erhalten bleiben. Er stellt sich hier eher eine parkähnliche Grünfläche mit Café im Randbereich vor, was die Aufenthaltsqualität erhöhen würde.

Es gilt zu überlegen wie sich die Gemeinde hinsichtlich Verkehrsplanung, Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten entwickeln soll. Welche Attraktivitätskriterien sollen in 10 Jahren vorherrschen?

MGR Seidler stimmt zu, dass das Gebiet südlich vom Wasserturm unstrittig als Wohnbaufläche geeignet ist.

Die Möglichkeit eines Gewerbegebietes müsste jedoch diskutiert werden. Die meisten Ortseinfahrten nach Schwanstetten sind durch Gewerbebauten eher unansehnlich. Die schöne Zufahrt von Schwabach nach Leerstetten sollte daher bewahrt werden.

Das Gebiet zwischen Schwand und Leerstetten wird zu negativ betrachtet. Es bietet Chancen für ein bauliches „Zusammenwachsen“ der beiden Ortsteile. Auch wenn die Umsetzung schwierig ist, so ist es doch nicht unmöglich.

Er kann sich eine zweiseitige Bebauung vorstellen. Zudem schlägt er eine Verbindungsstraße parallel zur Bebauung an der Karl-Plesch-Straße zur RH1 vor. Somit könnte die Brunnenstraße und Sonnenstraße entlastet werden.

Auch könnte eine weitere Verbindung zwischen Schwand und Leerstetten im Bedarfsfall als Umleitung dienen, z. B. wenn durch Straßenbauarbeiten oder einen Unfall die RH1 gesperrt wäre. Das Baugebiet am Wasserturm ist zu favorisieren, die Möglichkeit einer späteren baulichen Verbindung der Ortschaften sollte weiter verfolgt werden.

Wenn alle das wollen, kann das Gebiet auch zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden. Er möchte vom LRA Roth wissen, wie schwierig es wäre, die Waldfläche zu bebauen.

Herr Pfaffenritter erklärt hierzu, dass sich die Fläche zwar nicht im Bereich des Bannwaldes, jedoch im Landschaftsschutzgebiet befindet. Wenn eine Bebauung beabsichtigt wird, dann müsste die Fläche aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden. Über Änderungen des Landschaftsschutzgebietes entscheidet der Kreistag und es gibt dafür keinen festen Rhythmus. Der Einschnitt in den Wald wäre nicht unerheblich, weil eine Baumfallgrenze von 20 – 25 m zu beachten ist. Laut Aussagen des Forstes sind Eingriffe in den Bannwald fast nicht möglich. Eine Freiraumplanung, wie z. B. eine parkähnliche Landschaft erfordert keine Änderung des Landschaftsschutzgebietes und auch kein Bauleitplanungsverfahren.

Bgm. Pfann ergänzt, dass die zur Verkehrsentslastung angesprochene Stichstraße zur RH1 den Bannwald kreuzen würde.

MGR Weidner hält das Gebiet südlich vom Wasserturm ebenfalls für unstrittig. Zum Gebiet „Verbindung Leerstetten / Schwand“ schlägt er im nördlichen oder südlichen Bereich als einen möglichen Eingang zu einer Parkanlage den Bau von öffentlichen Gebäuden, wie z. B. ein Mehrgenerationenhaus, betreutes Wohnen oder ein Pflegeheim, vor.

Herr Pfaffenritter entgegnet, dass der Bau von größeren Gebäuden wegen dem Landschaftsschutzgebiet schwierig sein wird. Ggf. kann man den Bau eines kleineren öffentlichen Gebäudes, wie etwa ein Café, umsetzen.

Herr Walk ergänzt, dass der nördliche Bereich aufgrund der Lage hierfür weniger attraktiv ist und der südliche Bereich schlechte Erschließungsmöglichkeiten bietet.

MGR Scharpff zeigt sich erschüttert. Es werden pro Jahr maximal 10 Bauplätze benötigt und dafür sollen Schneisen in den Wald geschlagen werden. Er bevorzugt das Gebiet östlich des Gemeindezentrums. Das Gegenargument bzgl. der Wasserleitungen besteht für alle drei Gebiete, da diese sich durch alle Gebiete ziehen. Er betont, dass unabhängig vom erwähnten Gebiet mit dem Flächenverbrauch sparsam umgegangen werden soll, da kurzfristig keine so große Anzahl an Bauplätze benötigt wird.

Bgm. Pfann erklärt, dass die Umsetzung auch von der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer abhängt. Für die Verkaufsgespräche wäre es von Vorteil, wenn man neben dem möglichen Baugebiet südlich am Wasserturm in Leerstetten mit der Fläche östlich der Sperbersloher Straße eine Alternative hätte.

MGR Pfann K. ist der Meinung, dass das Gebiet „Verbindung Leerstetten / Schwand“ weiterhin für die Naherholung erhalten bleiben soll. Er sieht diesen Bereich nicht als Trennung der Ortschaften. Zudem wäre die Umsetzung zu aufwendig. Die Fläche südlich des Wasserturms stuft er als erste Wahl ein, weil dort evtl. ein Einkaufsmarkt angesiedelt werden könnte und eine bessere Verkehrsanbindung gegeben ist.

MGR Closmann gibt an, dass er immer für die bauliche Verbindung der beiden Orte war. Dies war auch früher schon das Anliegen der MGR. Die Planung war bereits fertig. Die Umsetzung scheiterte damals an der Stadt Nürnberg. Jetzt hält er die Umsetzung für schwierig. Die Erfahrung zeigt, dass günstige Bauplätze nicht so gut zu verkaufen waren. Er verweist auf das Baugebiet „Pointgärten“, auch hier hat es lange gedauert, bis alle Bauplätze verkauft wurden. Die Anfragen sind da. 8 bis 9 Verkäufe pro Jahr hält er für realistisch. Es sollten auch kleinere Bereiche ausgewiesen werden für Leute, die weniger ausgeben können, aber gerne in Schwanstetten bleiben wollen. Trotz der bestehenden Hochspannungs- und Wasserleitung ist er zwischenzeitlich für die Umsetzung des Gebietes östlich des Gemeindezentrums. Hier ist die Chance für eine schnelle Umsetzung am größten. Viele Besitzer im Gebiet südlich des Wasserturms wollen nicht verkaufen. Er schlägt vor, dieses Gebiet im FNP zu belassen. Ggf. wird es Interessenten für einen zweiten Lebensmittelmarkt geben.

Bgm. Pfann möchte wissen, wie das LRA die Vorhaltung von zwei Baugebieten im Flächennutzungsplan beurteilt.

Herr Pfaffenritter entgegnet, dass hier gegenüber dem Planungsverband auf Bedarf und Verfügbarkeit eingegangen werden muss.

Ggf. könnte man somit eine zweite Fläche rechtfertigen.  
Die Gemeinde müsste durch ein Flächenmanagement nachweisen, dass keine Innenflächen mobilisiert werden können.

Herr Walk fügt hinzu, dass Schwanstetten für die Ortsgröße über wenig Bauflächen verfügt.

MGR Schrödel rät von der Bebauung der Ortsverbindung ab. Das ist die einzige autofreie Zone in der Gemeinde. Der Aufwand ist viel zu groß. Auch für zukünftige Planungen sollte man dieses Gebiet nicht mehr in die Überlegungen mit einbeziehen.  
1978 begründete die Regierung Mittelfranken diesen Bereich damit, dass die Abgrenzung der vormals eigenständigen Ortsteile erkennbar bleiben soll.

MGR Hutflesz weist darauf hin, dass in Schwanstetten derzeit vor allem Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorhanden sind.  
Auch Mehrfamilienhäuser sollen in die Planung mit aufgenommen werden um hier Bürgern mit weniger Kapital Möglichkeiten zu bieten. Es gibt zu wenig günstige Wohnungen.  
Bzgl. Planung eines Gewerbegebietes weist er darauf hin, dass es auch kleine Gewerbebetriebe gibt. Diese könnten im Gebiet am Wasserturm gut integriert werden.  
Zudem möchte er wissen, wozu das Gebiet am Wasserturm betreffend, erst auf einen Interessenten für einen Einkaufsmarkt gewartet werden soll, um mit der Planung zu beginnen.

Herr Walk erklärt, dass das vom Investor abhängig ist. Da es auch langjährige Planungen gibt, empfiehlt er erst die Absprache mit dem Investor.  
Wohnungen können überall mit eingeplant werden. Eine Mischung aller Bauvarianten ist empfehlenswert.

MGR Closmann schlägt für das Gebiet östlich des Gemeindezentrums für den passiven Lärmschutz ein Mehrfamilienhaus vor.

Herr Walk bestätigt, dass Garagen oder ein Bau mit 2 Geschossen als passiver Lärmschutz denkbar wären.

MGR Stroech schlägt vor, über die einzelnen Baugebiete getrennt abzustimmen.

#### **Beschluss:**

**Der MGR beschließt die Kurzuntersuchung „Neue Wohnbauflächen“.**

**Beschlossen Ja 17 Nein 1**

**Gegenstimme: MGR Stroech**

**Im Anschluss lässt der Vorsitzende über die Rangfolge der zukünftig zu berücksichtigenden Wohnbauflächen abstimmen.**

**Bereich südlich des Wasserturms – Ortsteil Leerstetten.**

**Beschlossen Ja 17 Nein 1**

**Gegenstimmen: MGR Scharpff**

Bereich Verbindung zwischen Schwand und Leerstetten.

Beschlossen Ja 3 Nein 15

Gegenstimmen: MGR Closmann, Freytag, Kremer, Müller, Oberfichtner, Pfann K., Scharpff, Schrödel, Dr. Schulze, Schwarzmeier, Stroech, Theiler, Weidner, Wystrach, Bgm. Pfann

Bereich östlich des Ortszentrums, Ortsteil Schwand

Beschlossen Ja 8 Nein 10

Gegenstimmen: MGR Theiler, Stroech, Schrödel, Weidner, Kermer, Weiß, Oberfichtner, Dr. Schulze, Seidler, Hutflesz

<b>TOP 3</b>	<b>Beschluss über die Haushaltssatzung und den Haushalts-, Stellen- und Finanzplan des Haushaltsjahres 2013</b>
--------------	---

Der Haushaltsplan wurde in der Sondersitzung des Hauptausschusses am 21.02.2013 vorbereitet. Die Haushaltssatzung samt Anlagen wurde für die Sitzung des Hauptausschusses am 12.03.2013 beschlussfähig ausgefertigt. Die Beschlussempfehlung an den Marktgemeinderat wurde einstimmig ausgesprochen.

Im Bau- und Umweltausschuss vom 18.03.2013 wurde die Finanzierung der Heizzentrale vorbereitet. Aufgrund einer erheblichen Differenz zwischen der Kostenschätzung von IfE und der detaillierten Kostenfeststellung von Weber und Korpowski wurde keine Beschlussempfehlung an dem Marktgemeinderat ausgesprochen. Stellungnahmen von Weber und Korpowski sowie IfE sollen eingeholt werden.

Die Heizzentrale war bisher mit 600.000 Euro im Haushalt angesetzt, nach der vorliegenden Kostenschätzung wären 900.000 Euro erforderlich. Ausgaben bei bereits laufenden Projekten (z. B. Kinderkrippe, Kanalsanierung usw.) müssen durch den Erlass der Haushaltssatzung gesichert werden. Eine Verschiebung des Haushaltsbeschlusses würde die rechtzeitige Fertigstellung der Projekte erheblich gefährden.

Ohne nochmalige Vorberatung durch den Hauptausschuss wurde der Ansatz für die Heizzentrale auf 900.000 Euro erhöht und als Gegenbuchung die Entnahme aus den Rücklagen ebenfalls um 300.000 Euro auf 2.398.800 Euro angepasst. Im Fall eines Beschlusses zu Gunsten des Finanzierungsplanes für die Heizanlage kann somit eine Deckungslücke von 300.000 Euro vermieden werden.

Trotz dieser Erhöhung ist der Haushaltsausgleich in keiner Weise gefährdet. Der Ansatz im Haushaltsplan ersetzt nicht den Beschluss des Marktgemeinderates über den Finanzierungsplan.

Es wird vorgeschlagen, die Haushaltssatzung samt Anlagen in der vorgelegten Form zu beschließen. Die berichtigte Haushaltssatzung, Auszüge aus dem Haushaltsplan, sowie der Vorbericht liegen dieser Vorlage bei.

Bgm. Pfann gibt die Vorstellung der Präsentation an Kämmerer Peter Lösch ab.  
*Die Präsentation ist der Anlage zu entnehmen.*