



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.10.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:18 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Hönig, Markus
Kremer, Jürgen
Scharpff, Wolfgang
Schneider, Erhard
Schulze, Bernd Dr.
Schwarzmeier, Christina
Seidler, Richard
Städler, Anja

Vertretung für Herrn Harald Wystrach

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Wystrach, Harald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.09.2017
- 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld"; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss **2017/0543**
- 3 Berichte der Verwaltung
- 4 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

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.09.2017

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Aufstellung des Beb.Pl. Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld"; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde tabellarisch vom TB Markert zusammengefasst und mit den erarbeiteten Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlage).

Weiterhin wurden die sich aus den Abwägungsvorschlägen ergebenden Änderungen und Ergänzungen im Planblatt mit den textlichen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan sowie der Begründung eingearbeitet (siehe Anlage).

Nachdem sich die Änderungen nur auf erforderliche Detailfestsetzungen beziehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, könnten die Abwägungsvorschläge und die Änderungen und Ergänzungen beschlossen werden.

Für die Änderungen und Ergänzungen ist eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Dabei kann nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Im Bereich der Träger öffentlicher Belange sind auch nur die von der Änderung betroffenen Behörden zu beteiligen.

Vorab fragt der VS die Mitglieder, ob diese damit einverstanden sind, dass nur die wesentlichen Stellungnahmen und Abwägungen vorgetragen werden.

Die Mitglieder des Ausschusses sind damit einverstanden.

Bevor der VS Herrn Mitzam bittet, die wesentlichen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungen vorzustellen, erklärt er, dass aufgrund der Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange Änderungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen wurden. Durch die Änderungen ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Herr Mitzam erläutert, dass die Regierung von Mittelfranken darauf hingewiesen hat, dass die Gemeinde bei der Ausweisung von Gewerbegebieten verpflichtet ist, Vorsorge zu treffen, in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen zu lassen. Es sollte deshalb die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Dieser Anregung der Regierung wird gefolgt. Die Gemeinde will die Ansiedlung

von Einzelhandel nicht komplett ausschließen. Um eine überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration dennoch zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 wurde eine Nutzung für Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen, welche im Übrigen bereits mit einer Produktionshalle bebaut ist. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind Betriebe des Einzelhandels zwar prinzipiell zulässig, die Verkaufsflächen dürfen jedoch 200 m² je eingeschränktem Gewerbegebiet nicht überschreiten. Bei dieser Festsetzung wurden Änderungen vorgenommen, da diese Regelung zu Ungerechtigkeit führen könnte. Beispielsweise könnte ein Grundstück mit 200 m² Verkaufsfläche nachträglich geteilt werden. Das neu entstandene Grundstück hätte somit keine Möglichkeit eine Verkaufsfläche zu schaffen. Die neue Festsetzung schreibt vor, dass innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 die zulässige Verkaufsfläche von Betrieben des Einzelhandels und vergleichbaren sonstigen Handels maximal 7,4 m² je 100 m² Betriebsgrundstück betragen darf.

Die Größen der Verkaufsflächen ergeben sich bei 7,4 m² je 100 m² Betriebsgrundstück folgendermaßen:

- GE 2: 2.080 m² Grundstücksfläche → 154 m² Verkaufsfläche
- GE 3: 2.956 m² Grundstücksfläche → 219 m² Verkaufsfläche
- GE 4: 2.085 m² Grundstücksfläche → 154 m² Verkaufsfläche
- GE 5: 3.597 m² Grundstücksfläche → 266 m² Verkaufsfläche

Bei 7,4 m² Verkaufsfläche werden die gesamtzulässigen 800 m² nicht ganz ausgeschöpft. Bei einer Verkaufsfläche von 7,5 m² pro Grundstücksfläche würde man jedoch die gesamtzulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Die kompletten Stellungnahmen und Abwägungen sind dem Protokoll beigefügt und Bestandteil der Niederschrift.

MGR Scharpff fragt, ob das Löschwasserbecken auf dem mittelalterlichen Turmhügel, welcher auf Seite 37 der Begründung dargestellt ist, entstehen soll.

Herr Mitzam antwortet, dass das Löschwasserbecken gegenüber vom Indoorspielplatz Megaplay in der Allersberger Straße errichtet werden soll. Dieses Grundstück ist bereits im Eigentum vom Markt Schwanstetten.

Der VS teilt den Mitgliedern abschließend mit, dass heute ein längerer Gesprächstermin mit den Beteiligten der Gewerbegebietserweiterung stattgefunden hat. Bei diesem Termin ging es auch um die teilweise belasteten Auffüllungen, welche beprobt werden müssen. Ferner wurde die weitere Vorgehensweise für die Erschließung besprochen. Ende des Jahres soll der Bau der Erschließungsstraße mit Ausführungstermin Frühjahr 2018 ausgeschrieben werden. Für die Erstellung des Löschwasserbeckens sind bereits Planungen von Seiten des Planungsbüros Wolfrum vorhanden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Schwand Nr. 15 Hackspieder Feld entsprechend der beiliegenden Abwägungsvorschläge des Team-Büros Markert. Des Weiteren billigt er das Planblatt mit Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans Schwand Nr. 15 Hackspieder Feld.

Der aufgrund der Abwägungsergebnisse geänderte Bebauungsplanentwurf soll nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Dazu wird bestimmt, dass:

- **Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können**

- Die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 4 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Dr. Schulze berichtet, dass Beschwerden seitens der Anwohner „Am Steig“ an ihn herangetragen wurden. Grund dafür ist die Parkplatzsituation vor Ort. Wäre es möglich auf den öffentlichen Grund Parkplätze durch Einzeichnung auszuweisen?

Der VS nimmt die Anfrage zur Kenntnis und wird dies intern prüfen lassen.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in