



## Auszug aus dem Sitzungsbuch des Markt Schwanstetten

Sitzung des Marktgemeinderates am 29.11.2016

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**5. 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.

MGR Hutflasz fragt nach dem weiteren Vorgehen und ob eine Verbindung von Wohnraum und Gewerbefläche möglich ist.

Bgm. Pfann erklärt, dass ein Bauantrag bereits dem LRA vorliegt. Im nördlichen Bereich laufen schon Vorbereitungen für eine Bebauung. Die Zulassung von Betriebswohnungen ist sehr kritisch zu sehen und muss sorgfältig geprüft werden.

Geschäftsleiter Städler fügt an, dass die bisherige Variante mit Firmengebäude und getrenntem Wohnhaus nach neuer Rechtsprechung immer schwieriger wird. Eine Betriebswohnung im Firmengebäude ist möglich, sofern es hierfür eine Begründung gibt. Das LRA macht immer wieder darauf aufmerksam, dass der Gebietscharakter kippen kann, wenn zu viele Wohnnutzungen in Gewerbegebieten zugelassen werden. Dies hätte dann zur Folge, dass die Wohnnutzung schutzwürdiger wird und es zu Problemen bzgl. Lärm und dergleichen kommt. Dies muss im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Eine diesbzgl. textliche Festsetzung gibt es noch nicht. Die Verwaltung wird sich hierzu Gedanken machen.

### **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 17 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 17 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 17 Nein 0**

---

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Markt Schwanstetten, 19.12.2016

gez.

Robert Pfann,  
Erster Bürgermeister

