



## Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Schwanstetten

Sitzung des Marktgemeinderates am 27.09.2016

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

---

### **3. Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur-Nrn. 198 Tfl, 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand, Alte Straße West mit Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurnummern 199 u. 209/1 Gmkg Schwand und Vergabe der Planungsleistungen**

Die Flurnummern 199 und 209/1 befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum des Marktes Schwanstetten. Die Grundstücke kann man städtebaulich als Lückenschluss im Bereich der Alten Straße betrachten. Eine Bauleitplanung für allgemeines Wohngebiet, würde den Bereich westlich der Alten Straße (im Bereich Ortszentrum) abrunden und neuen Wohnraum schaffen.

Im Bebauungsplan Neues Ortszentrum Schwanstetten ist der angesprochene Bereich für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen und würde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Wohngebiet geändert werden.

Nachdem die Fl.Nrn. 199 und 209/1 Gmkg Schwand im FNP ebenfalls für forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen sind, müsste eine Änderung des FNP erfolgen.

Beim Landratsamt Roth wurde angefragt, ob die angestrebten Bauleitverfahren städtebaulich vertretbar sind. Vom Landratsamt Roth wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bereich als städtebauliche Lösung bestätigt.

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

Frau Bolle vom Teambüro Markert erläutert dem Gremium die bisherige Entwurfsplanung anhand einer Präsentation (siehe Anlage).

MGR Seidler bittet darum, günstiges Bauen für ortsansässige junge Familien zu ermöglichen. Eventuell gibt es die Möglichkeit über Förderprogramme der Gemeinde jungen Familien einen günstigeren Erwerb der Grundstücke zu ermöglichen, nachdem nach EU Recht ein Ortsansässigen Modell nicht mehr zulässig ist.

Er befürchtet durch den Bau von höheren Mietshäusern Probleme mit den Anwohnern, die sich in ihrer gewohnten Ruhe und des Einsichtsbereichs bedrängt fühlen könnten. Er schlägt vor, die größeren Häuser an anderer Stelle (südlicher Teil des Baugebiets) zu planen, da dort bereits höhere Wohngebäude bestehen.

Geschäftsleiter Städler sichert zu, dass in den nächsten Sitzungen verschiedene Planungsvarianten vorgestellt werden.

BGM Pfann führt an, dass es sicher schön wäre, günstiges Bauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde müsse sich aber nach dem rechtlich zulässigen Auswahlverfahren richten und dürfe dabei die Haushaltslage nicht unberücksichtigt lassen.

Beim Verkauf der Grundstücke wird angestrebt, sich an dem derzeit geltenden Bodenrichtwert von 220 EUR zu orientieren. Im Vergleich zu den derzeit erzielbaren bzw. erhobenen Kaufpreisen ist der Verkauf zu Bodenrichtwert günstig anzusehen.

Der Vorsitzende fragt Frau Bolle, ob zur optischen Darstellung die geplanten Gebäude in der vorhandenen Umgebung räumlich dargestellt werden können.

Frau Bolle bejaht dies und wird ein 3D Modell erstellen.

MGR Weidner und die FW Fraktion halten es ebenfalls für wünschenswert, junge Familien durch günstigeres Bauland an Schwanstetten binden zu können.

MGR Engelhardt befürwortet den Lückenschluss durch die Bebauung in der Alten Straße möchte aber durch einen vorgegebenen Bauzwang innerhalb von fünf Jahren Spekulationskäufen vorbeugen.

Weiterhin regt er an, die Gemeinde könne die größeren Wohngebäude in Eigenregie errichten und eigenständig vermieten oder als Eigentumswohnungen verkaufen.

Auch sollte im Baugebiet nach seiner Ansicht die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen vorgeschrieben werden.

MGR Garcia Gräf dankt der Verwaltung für die sicherlich nicht immer einfachen Verhandlungen und Bemühungen diesen Lückenschluss durch Erwerb der Grundstücke zu ermöglichen.

MGR Schneider fragt an, ob die geplanten Baugrenzen vergrößert werden könnten, dann wäre für die Grundstücke im südlichen Bereich die Bebauung mit Doppelhäusern möglich.

Auch möchte er wissen, ob öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, bzw. ob solche durch Verbreiterung der geplanten Wege und Straßen entstehen könnten.

Auch sollte eine spätere, mögliche Anbindung und Ausweitung des Baugebietes an die Wolfsgrubenstraße bedacht werden.

Frau Bolle vom Teambüro Markert wird die Anregungen prüfen und dem Gremium Vorschläge vorstellen.

BGM Pfann erklärt, dass eine weiterführende Bebauung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und des Bannwalds nur durch eine Änderung des Regionalplanes erreicht werden kann. Dieses langwierige Verfahren muss vom Kreistag beschlossen werden.

#### **Beschluss:**

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

- 1.) Für das Gebiet in der Gemarkung Schwand, das wie folgt umgrenzt ist:**  
Im Norden von der Bebauung am Brombeerweg, im Osten von der Alten Straße, teilweise bebaut, im Süden von der Bebauung (Fl.Nr. 209/10) an der Alten Straße, im Westen vom Waldgrundstück Fl.Nr. 198 und folgende Grundstücke umfasst: Flur-Nrn.: 198 Tfl., 199, 209/1, 209/8, 209/12, 322/37, 322/57 und 322/163 Gmkg Schwand; wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es ist beabsichtigt das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 16 Schwand, „Alte Straße West“.

**Beschlossen Ja 17 Nein 0**

- 2.) Gleichzeitig soll für die Fl.Nrn. 199 und 209/1 Gmkg Schwand der Flächennutzungsplan in Wohngebiet geändert werden.**

**Beschlossen Ja 17 Nein 0**

- 3.) Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung für Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Flächennutzungsplanänderung 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, 18.10.2016

gez.

Robert Pfann,  
Erster Bürgermeister



