



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 22.09.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:18 Uhr
Ort:	Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Bensch, Harald

Vertretung für Herrn Richard Seidler

Dorner, Michael

Engelhardt, Petra

Hochmeyer, Elke

Anwesend ab 19:01 Uhr

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rupprecht, Markus

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|------------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.07.2025 | |
| 2 | Vergabe von Lieferungen und Leistungen: Möblierung für den Hortausbau in der Grundschule | 2025/1139 |
| 3 | Antrag auf Vorbescheid über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 180/3, Gemarkung Schwand, Flurstraße 2 | 2025/1142 |
| 4 | Straßenrechtliche Widmung einer Gemeindestraße | 2025/1144 |
| 5 | Berichte der Verwaltung | |
| 6 | 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. Des Weiteren lässt er über die Tagesordnung abstimmen. Diese wird einstimmig angenommen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.07.2025

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Vergabe von Lieferungen und Leistungen: Möblierung für den Hortausbau in der Grundschule
--

Im Zuge des Hortausbaus in der Grundschule wird die Schulleitung in den Herbstferien neue Räumlichkeiten beziehen. Nachdem sich die Zuschnitte bzw. Raumhöhen ändern, müssen entsprechende Möbel neu beschafft werden. Das Architektenbüro BSS hat hierzu eine Kostenschätzung in Höhe von 59.976,00 EUR erstellt.

Es wurden zwei Firmen aufgefordert, entsprechende Angebote abzugeben.

Da die Auftragssumme 100.000 EUR netto nicht überschreitet, kann der Auftrag direkt vergeben werden.

Das günstigste Angebot hat die Firma Raumbausteine Vision Point GmbH mit einer Angebotssumme in Höhe von 36.466,36 EUR abgegeben. Hiermit liegt das Angebot deutlich unter der Kostenschätzung. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass einige Möbel aus den alten Räumlichkeiten umgezogen werden können. Die neue Möblierung kann aus dem beigefügten Plan entnommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag an die Firma Raumbausteine Vision Point GmbH zu vergeben.

Der VS teilt mit, dass man sich im vorgesehenen Zeitplan befindet und vorgesehen ist, dass die Schulleitung während der Herbstferien in die neuen Räumlichkeiten umzieht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Lieferung und den Aufbau der Möblierung mit einer Gesamtauftragssumme in Höhe von 36.466,36 EUR brutto an die Firma Raumbausteine Vision Point GmbH, 91740 Röckingen, zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

Der Antragsteller beabsichtigt das Grundstück mit der Fl.Nr. 180/3, Gemarkung Schwand zu teilen, um im östlichen Bereich ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von ca. 450 m² zu schaffen. Hierauf soll sodann ein Wohnhaus mit Garage entstehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand.

Der Bebauungsplan sieht für den vom Antrag betroffenen Bereich Baugrenzen vor. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Grundstücks ein Sichtdreieck eingezeichnet. Zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses wären Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich. Konkrete Planungen für den Neubau liegen derzeit noch nicht vor. Grundsätzlich stellt sich für den Bauherrn die Frage, ob eine Nachverdichtung in diesem Bereich möglich ist.

Beurteilung der Verwaltung:

Aufgrund der Dimensionierung des Sichtdreiecks ist möglicherweise auch die Baugrenze entsprechend geringeren Ausmaßes festgesetzt worden. Im Bereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wollte die Gemeinde ein einheitliches Bild erreichen. Auch bei einer Nachverdichtung würde ein einheitliches Bild gewahrt bleiben. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bezüglich des Sichtdreiecks wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens das Tiefbauamt des Landratsamtes Roth gehört. Bereits im Vorfeld wurde von dort signalisiert, dass eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, da das Sichtdreieck überdimensioniert dargestellt wurde.

Die Verwaltung kann für das Vorhaben eine positive Entscheidung empfehlen.

MGR Scharpff spricht sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das bestehende Sichtdreieck empfindet er als überdimensioniert und angesichts des dort vorhandenen großen Baumbestandes sollte die Kreisstraße auch bei einer Bebauung weiterhin gut einsehbar sein.

Seitens der Verwaltung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die nordwestlich gelegene Garage im Rahmen der damaligen Baugenehmigung außerhalb der festgesetzten Baugrenze genehmigt wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und der Bebauung innerhalb des Sichtdreiecks. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4 Straßenrechtliche Widmung einer Gemeindestraße

Der Markt Schwanstetten hat die Fl.Nr. 452/35, Gemarkung Leerstetten erworben und dadurch Eigentum an dem Weg erlangt.

Um die Erschließung für die ehemalige Werkstatt und der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern, soll die Fl.Nr. 452/35 der Gemarkung Leerstetten gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) gewidmet werden.

Voraussetzung für die Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer ist bzw. das dingliche Recht hat hierüber zu verfügen (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG).

Durch die Widmung erhält diese Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße im Sinne des Art. 6 Abs. 1 BayStrWG. Beschränkungen der Widmung auf bestimmte Benutzungsarten sind in der Verfügung festzulegen und vom Träger der Straßenbaulast kenntlich zu machen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayStrWG). Die Widmung erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

Der beigegefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Vorlage und des Beschlusses.

Von Seiten der Ausschussmitglieder werden zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Beschluss abstimmen lässt.

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Widmung der Fl.Nr. 452/35, Gemarkung Leerstetten als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten entsprechend des beigegeführten Lageplans.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Widmung zu verfügen und öffentlich bekanntzumachen.**

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS informiert darüber, dass am Montag, den 29.09.2025 die Marktgemeinderatssitzung stattfinden wird, da dies der letztmögliche Tag ist, um über das eingereichte Bürgerbegehren abzustimmen.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff berichtet, dass er am Wochenende ein Schreiben von Team Oberlohe im Briefkasten hatte. Er erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans und weist darauf hin, dass seiner Ansicht nach in dem Schreiben teilweise unzutreffende Informationen enthalten sind.

Der VS gibt an, dass PB Consult GmbH im Juni mit einer weiteren Verkehrsuntersuchung beauftragt wurde und in den nächsten ein bis zwei Wochen die Ergebnisse vorliegen sollen. Auf dieser Grundlage kann sodann Messinger + Schwarz mit der Erstellung eines Immissionsgut-

achtens beauftragt werden. Das Schreiben, welches dem zweiten Bürgermeister zugegangen ist, kann dem Gremium zur Kenntnis zugesendet werden.

MGR Scharpff möchte wissen, ob sobald das Gutachten vorliegt, die weiteren Schritte für die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden können.

Der VS bejaht dies.

MGR Kremer erkundigt sich zur Beschilderung im Gewerbegebiet Hackspieder Weg/In der Alting, da mehrere eigenständige Schilder an Straßenpfosten angebracht wurden. Er möchte wissen, ob, wie es einmal schon vorgeschlagen wurde, eine einheitliche Tafel aufgestellt werden kann.

Der VS teilt hierzu mit, dass dies mit dem Ordnungsamt abgeklärt wird. Er stimmt zu, dass eine einheitliche Beschilderung in diesem Bereich schon einmal angesprochen wurde.

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

Mareen Bergler
Schriftführerin