

# Beschlussvorlage 2020/0823



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich

---

## Betreff

Beschlussfassung über die 10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Fl.Nr. 199/2, 199/4 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 322/163, 196, 198 Gemarkung Schwand, Wohnanlage "Alte Straße"

---

## Sachverhalt:

Das bisher als Waldspielplatz ausgewiesene und genutzte Grundstück Fl.Nr. 199/2, Gemarkung Schwand liegt direkt an der Erschließungsstraße „Alte Straße“ und zwischen bereits vorhandener Bebauung. Nachdem das Grundstück im Norden bereits von hohen Gebäuden begrenzt wird, bietet es sich zur Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage mit ergänzenden sozialen und gesundheitlichen Angeboten an. Der Arbeitskreis „Wohnen im Alter“, ein privater Vorhabensträger als auch die Gemeinde hat sich bei der Erstellung einer Konzeptstudie bereits mit eingebracht. Vom Landratsamt Roth wurde das Vorhaben als städtebauliche Lösung bestätigt. Des Weiteren empfiehlt das Landratsamt Roth zur Festlegung einzelner Nutzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betroffenen Flächen liegen überwiegend im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan ist diese Fläche als Spielplatz ausgewiesen. Nachdem für das Konzept keine entsprechende Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, muss auch dieser geändert werden.

Ein reines Änderungsverfahren des Bebauungsplans reicht nicht aus, da ergänzend ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und nicht nur der „normale gemeindliche Bebauungsplan“ geändert wird.

Vom Teambüro Markert liegt das Honorarangebot für die erforderlichen Planungsleistungen vor und die Verwaltung empfiehlt, den Auftrag entsprechend zu erteilen.

## Vorschlag zum Beschluss:

- 1.) Der Marktgemeinderat beschließt die 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ für den Bereich der Fl.Nrn. 199/2, 199/4 und Teilflächen aus 322/163, 196 und 198, Gemarkung Schwand mit gleichzeitiger Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB für diesen Bereich.
- 2.) Gleichzeitig sollen für die o.g. Flurnummern der Flächennutzungsplan nach den zu planenden Nutzungsumstellungen geändert werden.
- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit dem Ersteller der Bauleitplanung und einem Vorhabenträger einen Planentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu erstellen.
- 4.) 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.

**Anlagen:**

2020-1947\_Angebot Wohnanlage Alte Str.

Auszug aus dem Bebauungsplan Neues Ortszentrum

Auszug aus dem FNP

Lageplan Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnanlage Alte Str.