

# Beschlussvorlage 2021/0879



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2021	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	30.11.2021	Entscheidung	öffentlich

---

## Betreff

10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

## Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“, 4. Änderung aus dem Jahr 1995 setzt das vorliegende Plangebiet als Sondergebiet fest, in dem Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. In der Zwischenzeit haben sich die Nutzungen im Plangebiet teilweise geändert.

Bereits im Jahr 2013 sollten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine reguläre Wohnnutzung einer Dachgeschosseinheit geschaffen werden, das Verfahren wurde jedoch bislang nicht zu Ende geführt. Der Bebauungsplan soll nun an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, um baurechtliche Konflikte zu vermeiden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in der im Teilungsplan Nr. 12 bezeichneten Dachgeschosseinheit abweichend von der bisherigen Satzung „Wohnen“ allgemein zuzulassen. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten und befindet sich nördlich angrenzend an die Sperbersloher Straße und westlich angrenzend an die Straße Am Bierweg am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Schwand.

In öffentlicher Sitzung am 17.12.2013 wurde durch den Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung sollte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.06.2021 die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurden Einwände durch das Landratsamt Roth hinsichtlich der Verfahrensart erhoben. Das vereinfachte Verfahren kann nicht angewendet werden, da durch die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung betroffen sind. Ein Wechsel der Verfahrensart ist erforderlich; die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben. Die Änderung kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren ist die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten; es ist ihr Gelegenheit zur Äußerung zu geben oder wahlweise die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Vorliegend wird die zuletzt durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 14.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 hierfür herangezogen. Mit der zum Entwurf des Bauleitplans i.d.F. durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung, kann eine frühzeitige Beteiligung als bereits auf anderer Basis erfolgt erachtet werden.

Zwischenzeitlich liegt dem Marktgemeinderat der vom Planungsbüro TB Markert erstellte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.2021 vor. Für die Entwurfsfassung soll nun die Billigung und Auslegung beschlossen werden.

## Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans vom 17.12.2013 hinsichtlich der Verfahrensart und des Geltungsbereichs zu ändern. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121/17, Gemarkung Leerstetten und befindet sich nördlich angrenzend an die Sperbersloher Straße und westlich angrenzend an die Straße Am Bierweg am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Schwand.

Die Bebauungsplanänderung ist nunmehr im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB soll abgesehen werden. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Marktgemeinderat stimmt dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ in der Fassung vom 30.11.2021 einschließlich der Begründung zu.
3. Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierzu sind die Planunterlagen mit Begründung in der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen und im Internet auf der Homepage des Marktes Schwanstetten zu veröffentlichen.
4. Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden- und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Anlagen:**

1210\_E\_Begründung

1210\_E\_Planzeichnung