

# Beschlussvorlage 2022/0887



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung Marktgemeinderat Datum 25.01.2022 Entscheidung öffentlich

## Betreff

10. Änderung des Bebauungsplans "Neues Ortszentrum" im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans; Satzungsbeschluss

## 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 bezeichnete 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 wurde die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.12.2021 – 21.01.2022 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2021 – 14.01.2022 durchgeführt. Einwände sind dabei nicht eingegangen. Änderungen an den Unterlagen sind somit nicht veranlasst.

## Vorschlag zum Beschluss:

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände gegen die Planung erhoben worden. Der Marktgemeinderat nimmt das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis. Weiter beschließt er die 10. Änderung des Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro die endgültige Fassung des Bebauungsplans herzustellen und den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Anlagen:**

1210\_EF\_Begründung

1210\_EF\_Planzeichnung