

Beschlussvorlage 2023/0997



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	17.07.2023	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	25.07.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Pointgärten" im Ortsteil Schwand

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.01.2023 wurde die Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung im „Enger Weg“ behandelt. Der formlose Antrag beinhaltete eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung. Dieser Tagesordnungspunkt wurde seinerzeit zurückgestellt. Auch hier wurde die Verwaltung beauftragt, den Bestand an Überschreitung bzw. Abweichungen von den Festsetzungen zu ermitteln. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, die Kosten für eine Anpassung des Bebauungsplans bei einem Planungsbüro zu erfragen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde dann festgestellt, dass im Geltungsbereichs des Bebauungsplans rund 30 % der Einfriedungen den Festsetzungen widersprechen. Für diese Überschreitungen liegen dem Markt Schwanstetten keine Genehmigungen vor.

Die Verwaltung hat geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, diese Problematik zu lösen.

Die erste und auch von der Verwaltung favorisierte Möglichkeit wäre, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dies bedeutet, dass diese Festsetzung der Einfriedung ersatzlos gestrichen wird. Anstelle von Festsetzungen im Baubauungsplan würde dann Art. 57 der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden, wonach die Art der Einfriedung offenbleibt und die Höhe dieser auf 2,00 m beschränkt ist. Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Bauverwaltung könnte die Erarbeitung und das Verfahren in Eigenregie durchführen. Hierbei würden keine Planungskosten entstehen.

Die andere Alternative wäre, die Beseitigung aller nicht Bebauungsplankonformen Einfriedungen anzuordnen. Wie dies konkret aussehen kann, müsste mit der unteren Baubehörde (Landratsamt) geklärt werden. Hier gäbe es verschiedene rechtliche Möglichkeiten hinsichtlich der Zuständigkeit, ob durch die Gemeinde oder das LRA.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Änderung des Bebauungsplans zu beauftragen und das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.