



Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

**Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans
Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“**

Entwurf vom 28.11.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Vorabzug

Auftraggeber: Markt Schwanstetten
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Laurin Bühl
B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Entwurf vom 28.11.2024

Nürnberg, 28.11.2024
TB MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Vorabzug

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Vorabzug

Inhaltsverzeichnis

A	Satzung	7
B	Räumlicher Geltungsbereich	8
C	Verfahrensvermerke	9
D	Begründung	10
D.1	Anlass und Erfordernis	10
D.2	Ziele und Zwecke	11
D.3	Verfahren	11
D.3.1	Bisheriges Planungsrecht	12
D.3.2	Auswirkungen der Planaufhebung	12
D.3.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	13
D.3.4	Flächennutzungsplan	13
D.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	13
E	Rechtsgrundlagen	14

A Satzung

Der Markt Schwanstetten hebt mit der vorliegenden Satzung den Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ in der Fassung vom für den Bereich rund um die gleichnamige Straße aufgrund

- des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) auf.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Am Wasserturm“ und ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2

Ziel der Aufhebung

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ ist die Schaffung von Rechtsklarheit und die Beseitigung rechtswirksamer Festsetzungen, die aufgrund der weitgehend vollzogenen Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht länger erforderlich sind oder eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung unverhältnismäßig erschweren oder verhindern. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung richtet sich damit zukünftig nach § 34 BauGB.

§ 3

Bestandteile dieser Satzung

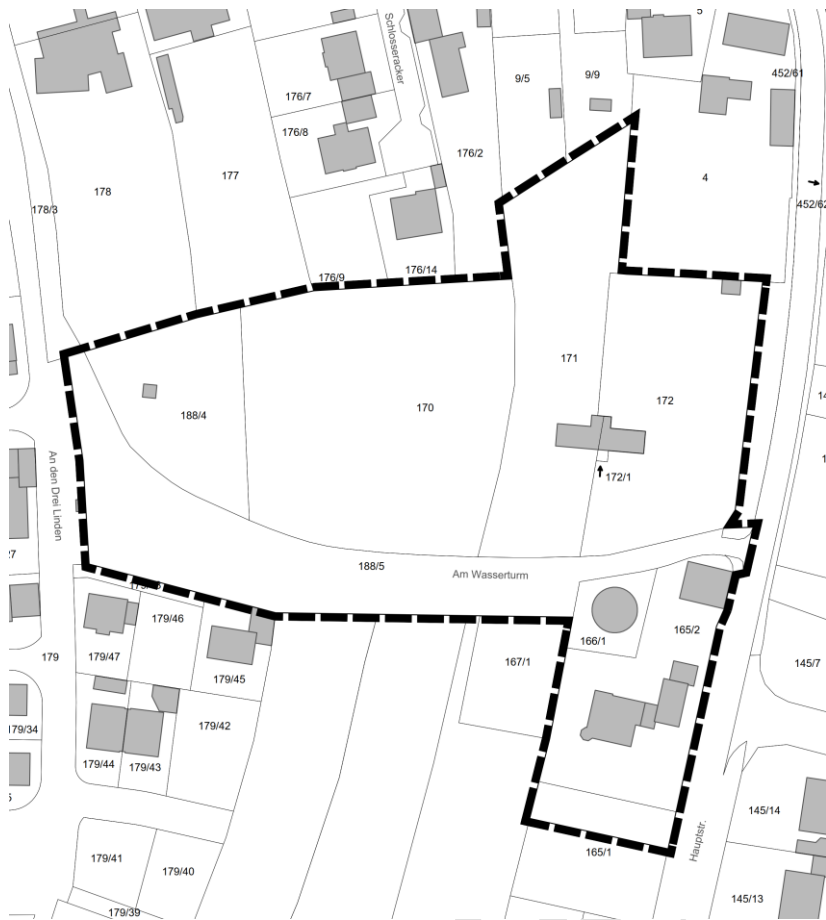
Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs im Maßstab 1:2.000.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B Räumlicher Geltungsbereich



Lageplan des räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“, M 1:2000; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2022

C Verfahrensvermerke

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.
- 3) Zum Entwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 4) Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den _____. _____

(Siegel)

1. Bürgermeister Robert Pfann

- 5) Ausgefertigt

Schwanstetten, den _____. _____

(Siegel)

1. Bürgermeister Robert Pfann

- 6) Der Beschluss über die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und ihre Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft und somit der Bebauungsplan „Am Wasserturm“ außer Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwanstetten, den

(Siegel)

1. Bürgermeister Robert Pfann

D Begründung

D.1 Anlass und Erfordernis

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ am 27.04.2011 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.07.2011.

Mit Urteil vom 27.10.2017 (Az.: 9 N 12.1003) hat der Bay. Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 165/1 und 165/2 als unwirksam erklärt, auf denen der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen im Wesentlichen die Erweiterungsflächen des Friedhofs, die örtlichen Verkehrsflächen sowie Flächen zur Ver- und Entsorgung. Der Bebauungsplan ist für diese Bereiche weiterhin rechtsverbindlich. Nach Westen sowie für den Bereich südlich der Friedhofserweiterung wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „südlich Schwabacher Straße“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ setzt für den südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten bzw. die Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün fest. Der Markt Schwanstetten beabsichtigt, hier einen kleinen Wasserspielplatz zu realisieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies nicht zu bzw. es würde eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem der Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ im Wesentlichen vollzogen ist, sind dessen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht länger erforderlich und erschweren eine Umnutzung als Wasserspielplatz.

Der Marktgemeinderat erachtet daher die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ für erforderlich.

D.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ verfolgt das Ziel, Rechtsklarheit zu schaffen und die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beseitigen, die eine Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen unverhältnismäßig erschweren.

D.3 Verfahren

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Das Verfahren wird vorliegend als anwendbar erachtet, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt wird, eine qualitative Entwicklung von Grünflächen im Innenbereich zu ermöglichen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die Bebauungsplanaufhebungssatzung für anwendbar erachtet, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

Es wird keine Grundfläche ermöglicht, die den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB überschreiten würde.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gegeben.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

D.3.1 Bisheriges Planungsrecht



Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wasserturm“, in Kraft getreten am 01.07.2011

Der bislang geltende Bebauungsplan Leerstetten Nr. 11 „Am Wasserturm“ setzt für die Bereiche, die nicht durch den Bay. Verwaltungsgerichtshof (Az.: 9 N 12.1003) für unwirksam erklärt wurden, Flächen für eine Friedhofserweiterung, Verkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsflächen fest. Am südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes werden Grünflächen mit Pflanzbindungen bzw. Straßenbegleitgrün festgesetzt.

D.3.2 Auswirkungen der Planaufhebung

Die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen sind realisiert. Mit Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB. Da sich hier aufgrund der angrenzenden ausgedehnten Grün- und Freiflächen keine bauliche Vorprägung ergibt, werden hier künftig nach § 34 BauGB auch keine größeren baulichen Anlagen bzw. Gebäude bestehen.

Die Friedhofserweiterung wird auch künftig als solche vorgehalten werden. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen werden andere Gestaltungen ermöglicht, insbesondere ist die Anlage des vorgesehenen Wasserspielplatzes mit der Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans möglich. Aufgrund der Kleinheit dieser Flächen sind keine größeren baulichen Anlage möglich.

D.3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung der Satzung verfolgt neben der Aufhebung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans das Ziel der Innenentwicklung. Entsprechend der einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans kann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als gegeben angesehen werden.

D.3.4 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird für die Grünflächen südlich der Friedhofserweiterung bereits ein Spielplatz dargestellt.

D.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 4 BauGB; von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen (Ver- und Entsorgungseinrichtung, Erschließungsflächen (Zufahrt, Stellplätze) sind bereits realisiert. Die Friedhofserweiterungsfläche wird weiterhin als solche vorgehalten.

Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach sich ziehen würden, beschränken sich somit auf die Grünflächen im Südwesten des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung. Das Baurecht bemisst sich hier künftig nach § 34 BauGB. Da sich hier aufgrund der angrenzenden ausgedehnten Grün- und Freiflächen keine bauliche Vorprägung ergibt, werden hier künftig nach § 34 BauGB auch keine größeren baulichen Anlagen bzw. Gebäude bestehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich damit auf die Auswirkungen einer möglichen Umgestaltung der Grünfläche. Nachteilige Umweltauswirkungen sind damit insgesamt nicht zu erwarten. Kleinteilige Versiegelungen durch den vorgesehenen Spielplatzes werden durch die Verbesserung des Mikroklimas (Wasserspielplatz) und Lebensqualität (Schutzgut Mensch) überkompensiert. Etwaige mit einem kleinen Spielplatz einhergehende Lärmemissionen, die auf die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ausgehen sind als sozialadäquat zu bewerten und wären auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes hinzunehmen.

E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).