



**Markt Schwanstetten**  
**Landkreis Roth**

**Bebauungsplan "Neues Ortszentrum",  
10. Änderung**

**Begründung**

**Entwurf vom 30.11.2021**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Markt Schwanstetten  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Robert Pfann

Rathausplatz 1  
90596 Schwanstetten

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
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:** Lena Lindstadt  
M.A.

**Planstand Entwurf vom 30.11.2021**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB|MARKERT**

Schwanstetten, \_\_\_\_\_  
**Markt Schwanstetten**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister Robert Pfann

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.5.1	Landes- und Regionalplanung	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
A.5.3	Naturschutzrecht	6
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	6
A.5.5	Wasserhaushalt	6
A.5.6	Denkmalschutz	6
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>6</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
A.6.2	Änderungsinhalte	6
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>10</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Der Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“, 4. Änderung aus dem Jahr 1995 setzen 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 baurechtlichen Grundlagen für eine reguläre Wohnnutzung einer Dachgeschosseinheit geschaffen werden, das Verfahren wurde jedoch nie durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nun an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, um baurechtliche Konflikte zu vermeiden.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in der im Teilungsplan Nr. 12 bezeichnete Dachgeschosseinheit abweichend von der bisherigen Satzung die uneingeschränkte Nutzung „Wohnen“ allgemein zuzulassen.

### **A.3 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0,4 ha und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche

---

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **A.4 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Ortsteils Schwand nördlich der Sperbersloher Straße.

Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an, im Osten befinden sich Wohnnutzungen. Im Süden befindet sich die Mehrzweckhalle des Marktes Schwanstetten, im Südosten befinden sich ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit teilweiser gewerblicher Nutzung.

Die Gebäude im Plangebiet werden gemischt genutzt. Die Nutzungen umfassen derzeit neben der Wohn- und Büronutzung einen Frisörladen, ein Restaurant, ein Versicherungsbüro, ein Bowlingcenter und ein Bekleidungsgeschäft. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

Erschlossen ist das Plangebiet durch die südlich angrenzende Sperbersloher Straße und durch die östlich angrenzende Straße Am Bierweg.

#### **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

##### **A.5.1 Landes- und Regionalplanung**

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach dargestellt. Der Landkreis Roth wird hier als Raum mit besonderem Handlungsbedarf kategorisiert. Der Markt Schwanstetten gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7) und ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.

Ziel übergeordneter Planungen ist es in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und damit zum Flächensparen beizutragen. Mit der Bebauungsplanänderung kann zur Erreichung dieses Ziels beigetragen werden.

##### **A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ sowie seine 4. Änderung für die vorliegend betroffene Teilfläche aus dem Jahr 1995 vor. Mit dieser Änderung wurden die Planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung verschiedener Nutzungen geschaffen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, ein Lebensmittelmarkt bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Tanzcafés und Restaurationsbetriebe (mit Ausnahme von Spielhallen), Freizeit- und Sportanlagen sowie Büros und Arztpraxen. Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Bei baulicher Umsetzung des Bebauungsplans wurden gemäß Teilungserklärung aus dem Jahr 1990 drei Einheiten als Betriebsleiterwohnungen, drei Einheiten als Büro, eine Einheit als Einkaufsmarkt, vier Einheiten als Laden, eine Einheit als Tanzcafé, eine Einheit als Restaurant und eine Einheit als Squash- und Fitnesscenter ausgebildet. Zwischenzeitlich hat eine Änderung der Nutzungen entsprechend der in Kapitel A.4 dargestellten Nutzungen stattgefunden.

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

### **A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Nachdem die Grundstücke im Plangebiet bereits vollständig bebaut sind und aktiv genutzt werden sowie sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Zulässigkeit der überbaubaren Grundstücksbereiche ergibt, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht für erforderlich erachtet.

### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

### **A.5.6 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück 121/17, Gemarkung Leerstetten mit einer Fläche von ca. 6.985 m<sup>2</sup>.

### **A.6.2 Änderungsinhalte**

Die Inhalte der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans bleiben weitestgehend unangetastet. Durch die vorliegende 10. Änderung, wird für die gemäß Teilungserklärung bezeichnete Einheit Nr. 12 eine Wohnnutzung als allgemein zulässig festgesetzt. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes waren ausschließlich Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig.

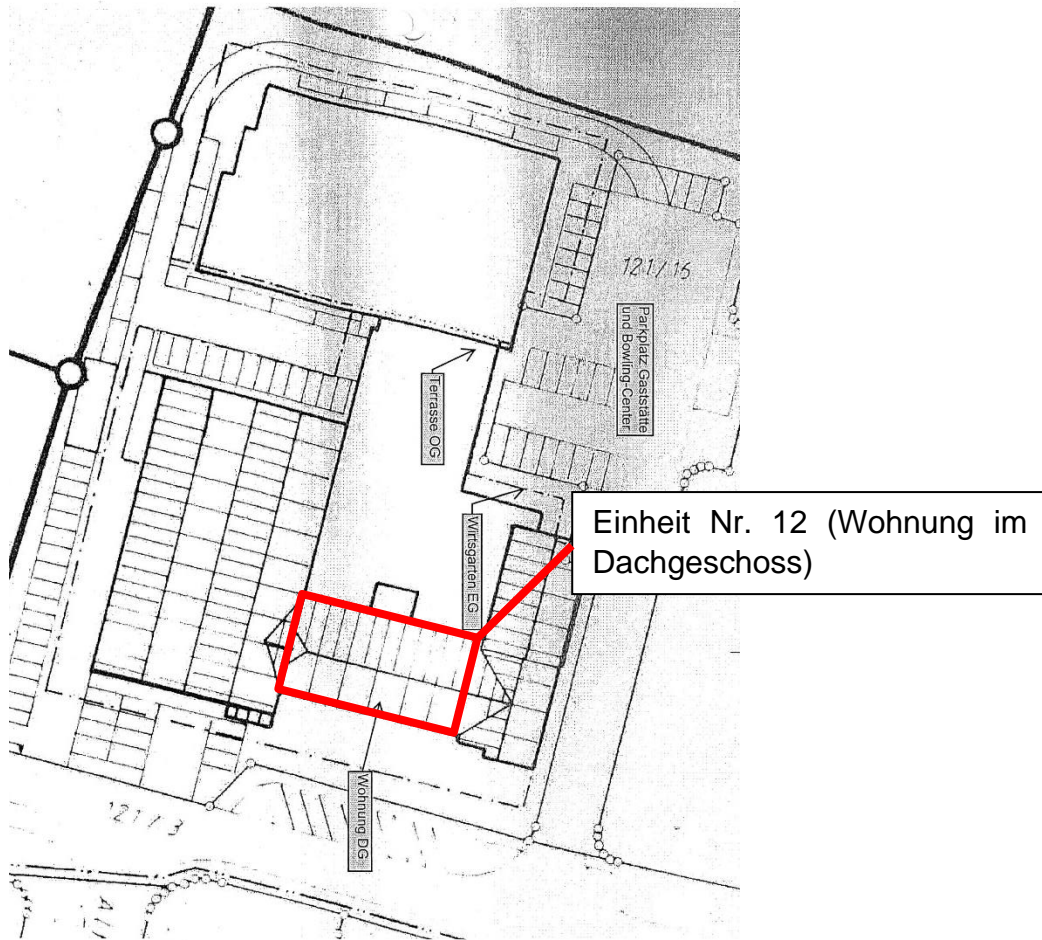


Abbildung 1: Lagekennzeichnung der Einheit Nr. 12 gemäß Teilungserklärung

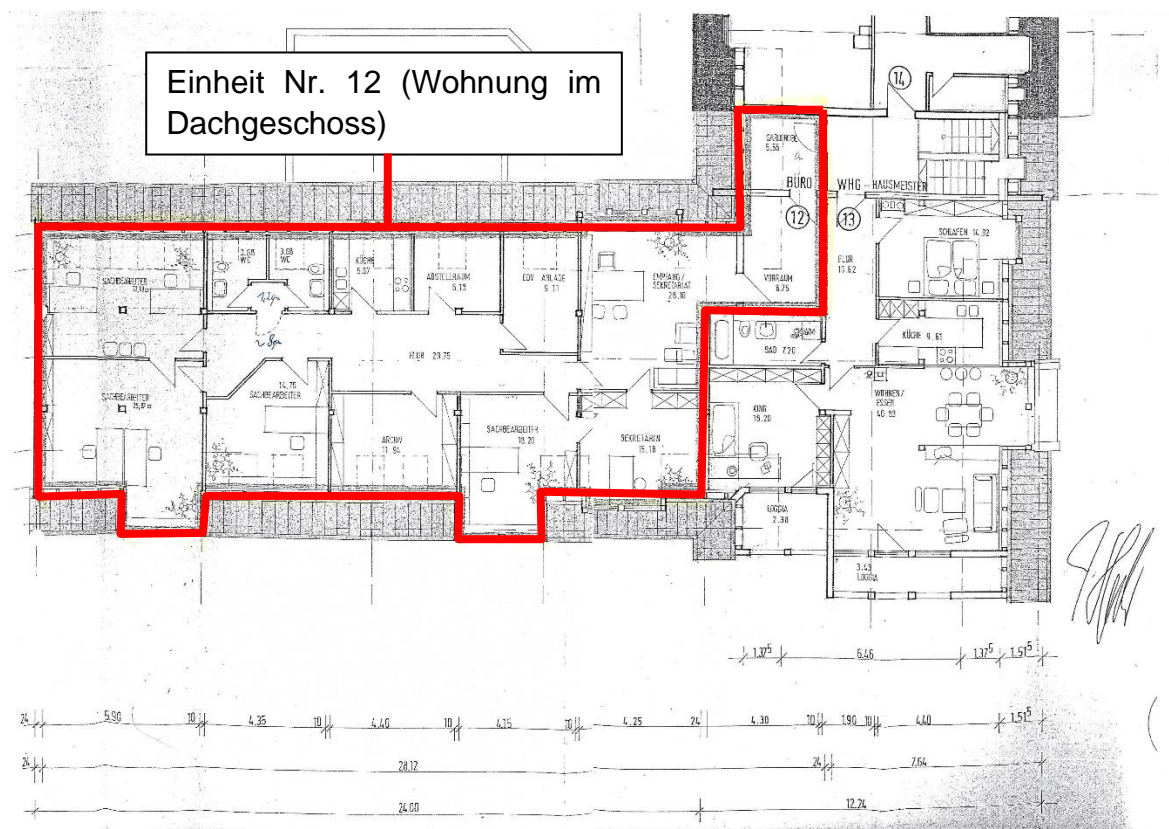


Abbildung 2: Abgrenzung der Einheit Nr. 12 gemäß Aufteilungsplan

Um den erhöhten Schutzbedarf einer Wohnung gegenüber den anderen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachterliche Stellungnahme 2075A vom 08.04.2014, Messing + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d.Pegnitz).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Immissionsschutzwerte innen von tags IRW ~ 35 dB(A) und von nachts IRW ~ 25 dB(A) nicht überschritten werden und damit ausreichend wohnverträgliche Verhältnisse in der betroffenen Einheit geben sind. Zusätzlich wurden Schutzmaßnahmen als Empfehlungen bei zukünftigen Umbauten der Gewerbenutzungen aufgeführt. Diese sind jedoch nicht erforderlich, um den Schutzstatus als Wohnung zu gewährleisten.

Zwischenzeitlich wurde das ursprünglich begonnene Verfahren nicht mehr weitergeführt. Nachdem die Planungen nun wieder aufgenommen wurden, wurde vom Gutachterbüro eine ergänzende Stellungnahme abgegeben, die die Gültigkeit des Gutachtens auch zum jetzigen Zeitpunkt bestätigt. Diese liegt der Begründung ebenfalls als Anlage bei. In der Stellungnahme wird bestätigt, dass die herangezogenen DIN-Normen zwischenzeitlich zwar neu eingeführt wurden, sich die im Gutachten herangezogenen schalltechnischen Anforderungen jedoch nicht verändert haben. Weiterhin wird bestätigt, dass die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen den Schallschutz in der Wohnung über das erforderlich Maß hinaus verbessern würden, aber nicht zwingend erforderlich sind, um die schalltechnischen Werte für eine Wohnnutzung zu erreichen.



Im Übrigen gelten die Regelungsinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Neues Ortszentrum“, 4. Änderung in der Fassung vom 27.07.1995 unverändert weiter.

## **A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm, Umweltbelange etc. gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursachen.

## **B Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## **C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagekennzeichnung der Einheit Nr. 12 gemäß Teilungserklärung .....	7
Abbildung 2: Abgrenzung der Einheit Nr. 12 gemäß Aufteilungsplan.....	8

## **D Verzeichnis der Anlagen**

- *Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2075A* vom 08.04.2014, Messing + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz
- *Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2075B* vom 14.09.2021, Messing + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a.d. Pegnitz