Markt Schwanstetten

Landkreis Roth

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ mit Deckblättern 1 - 3

Entwurf vom 21.10.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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 21.10.2024**

Nürnberg, 21.10.2024
TB MARKERT

Schwanstetten, _____
Markt Schwanstetten

_____
Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

_____
Robert Pfann
Erster Bürgermeister

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.

Inhaltsverzeichnis

A Satzung 5

B Räumlicher Geltungsbereich 6

C Verfahrensvermerke 7

D Begründung 8

D.1 Anlass und Erfordernis 8

D.2 Ziele und Zwecke 8

D.3 Verfahren 8

D.3.1 Bisheriges Planungsrecht 9

D.3.2 Auswirkungen der Planaufhebung 11

D.3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 12

D.3.4 Flächennutzungsplan 12

D.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes 12

E Rechtsgrundlagen 13

Vorabzug

A Satzung

Der Markt Schwanstetten hebt mit der vorliegenden Satzung den Bebauungsplan „Schwand Nr. 5“ in der Fassung vom 14.02.1979 sowie die Deckblätter 1-3 zum Bebauungsplan 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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der 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) und
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

für den Bereich zwischen dem Traumühlweg im Nordosten, der Rednitzhembacher Straße im Süden sowie westlich der Straße *An dem Mühlgraben* im Südwesten von Schwand auf.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 5 und ergibt sich aus der Planzeichnung in Kapitel B.

§ 2
Ziel der Aufhebung

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 und seiner Deckblätter ist die die Beseitigung rechtswirksamer Festsetzungen, die aufgrund der weitgehend vollzogenen Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht länger erforderlich sind oder eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung, insbesondere eine Nachverdichtung, 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 „Schwand Nr. 5“ und seiner drei Deckblätter, M 1:2000; Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

C Verfahrensvermerke

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in seiner Sitzung vom **29.10.2024** die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner Deckblätter 1-3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet. Der Aufhebungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht.

2) Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner Deckblätter 1-3 in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… veröffentlicht.

3) Zum Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner Deckblätter 1-3 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 Satzung über die Aufhebung Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner Deckblätter 1-3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… 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 „Schwand Nr. 5“ und seiner Deckblätter 1-3 wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit ihrer Begründung wird 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 „Schwand Nr. 5“ mit seinen Deckblättern 1-3 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 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schwand Nr. 5“ für den Bereich nördlich der Kreisstraße RH1 am westlichen Ortsausgang ist 1979 in Kraft getreten und ist in der Folge dreimal mit Deckblättern geändert worden (siehe Kapitel D.3.1).

Die Eigentümerin eines Grundstückes im Plangebiet ist mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, ein Wohngebäude auf dem Teil eines Grundstück zu realisieren, der bislang nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Nach Prüfung zeigte sich, dass aus Sicht des Marktgemeinderates eine solche grundsätzlich begrüßenswerte Nachverdichtung auch auf weiteren Grundstücken im Norden des Plangebietes am Traumühlweg vorstellbar ist. Eine erneute punktuelle Änderung des bereits dreimal geänderten Bebauungsplans würde ggf. eine Willkürplanung darstellen, wenn nur ein einziges Grundstück überplant würde. Sie erscheint auch nicht zielführend, da das Baugebiet als Dorfgebiet festgesetzt wird, aber im Wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut ist. Es ist lediglich im Osten eine landwirtschaftliche Nutzung verblieben. Ein Dorfgebiet erfordert stets eine etwa gleichwertige Nutzungsmischung und -durchmischung von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen oder fortwirtschaftlichen Hofstellen. Nach Auffassung des Marktgemeinderates müsste die Genehmigung weiterer Wohngebäude daher eigentlich versagt werden.

Um in dem Plangebiet insgesamt eine Nachverdichtung zu erleichtern und zu begünstigen, hat der Marktgemeinderat daher beschlossen, den Bebauungsplan mit seinen drei Deckblättern insgesamt aufzuheben.

D.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner drei Deckblätter verfolgt das Ziel, die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beseitigen und das Plangebiet damit in den Regelungsrahmen des § 34 BauGB zu überführen. Zweck ist es, bauliche Nachverdichtung zu erleichtern bzw. zu ermöglichen.

D.3 Verfahren

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Schwand Nr. 5“ und seiner drei Deckblätter 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 Bebauung von Grundstücksteilen zu ermöglichen.

vorabzug

Es liegen die folgenden Anwendungsvoraussetzungen vor:

- 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

Der Bebauungsplan sowie seine Deckblätter setzen jeweils ein Dorfgebiet (MD) fest. Mit Deckblatt Nr. 2 (Inkrafttreten am 29.09.1987) wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen geändert und für Teilbereiche die baukörperbezogenen Baugrenzen erweitert, u.a. um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Mit Deckblatt Nr. 3 wurde der räumliche Geltungsbereich um 6 Meter nach Westen erweitert, diese Bereiche wurden den westlichen Grundstücken als Grünfläche zugeschlagen (Inkrafttreten am 27.07.1995).

Die für Dorfgebiete erforderliche Nutzungsmischung und -durchmischung wird sich realistischerweise nicht mehr einstellen oder erzwingen lassen und steht damit der Genehmigung weiterer Wohngebäude und auch einer Nachverdichtung entgegen.

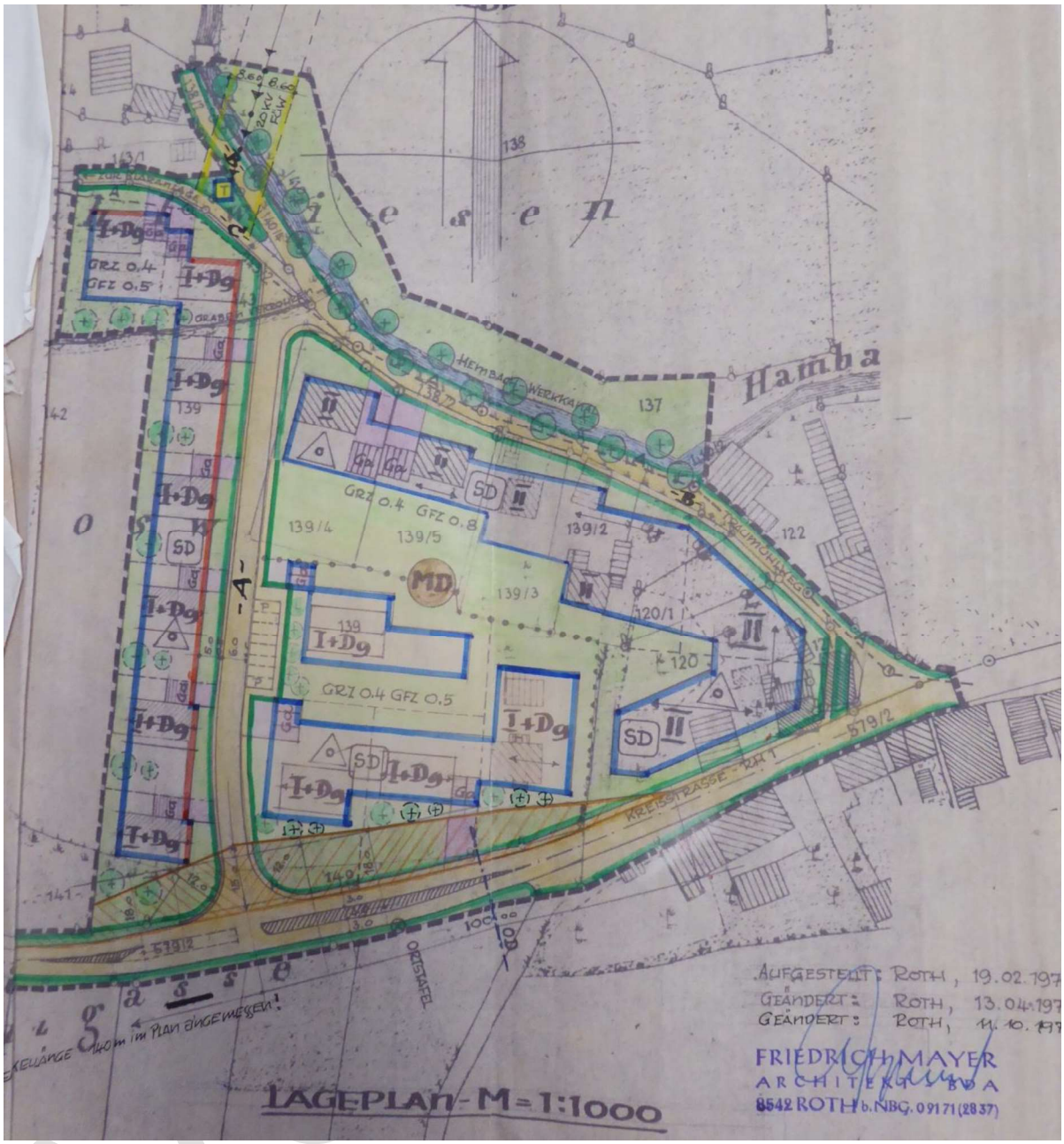

Abb. 1: Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schwand Nr. 5“ (1979), Deckblatt Nr. 2; maßstabslose Verkleinerung

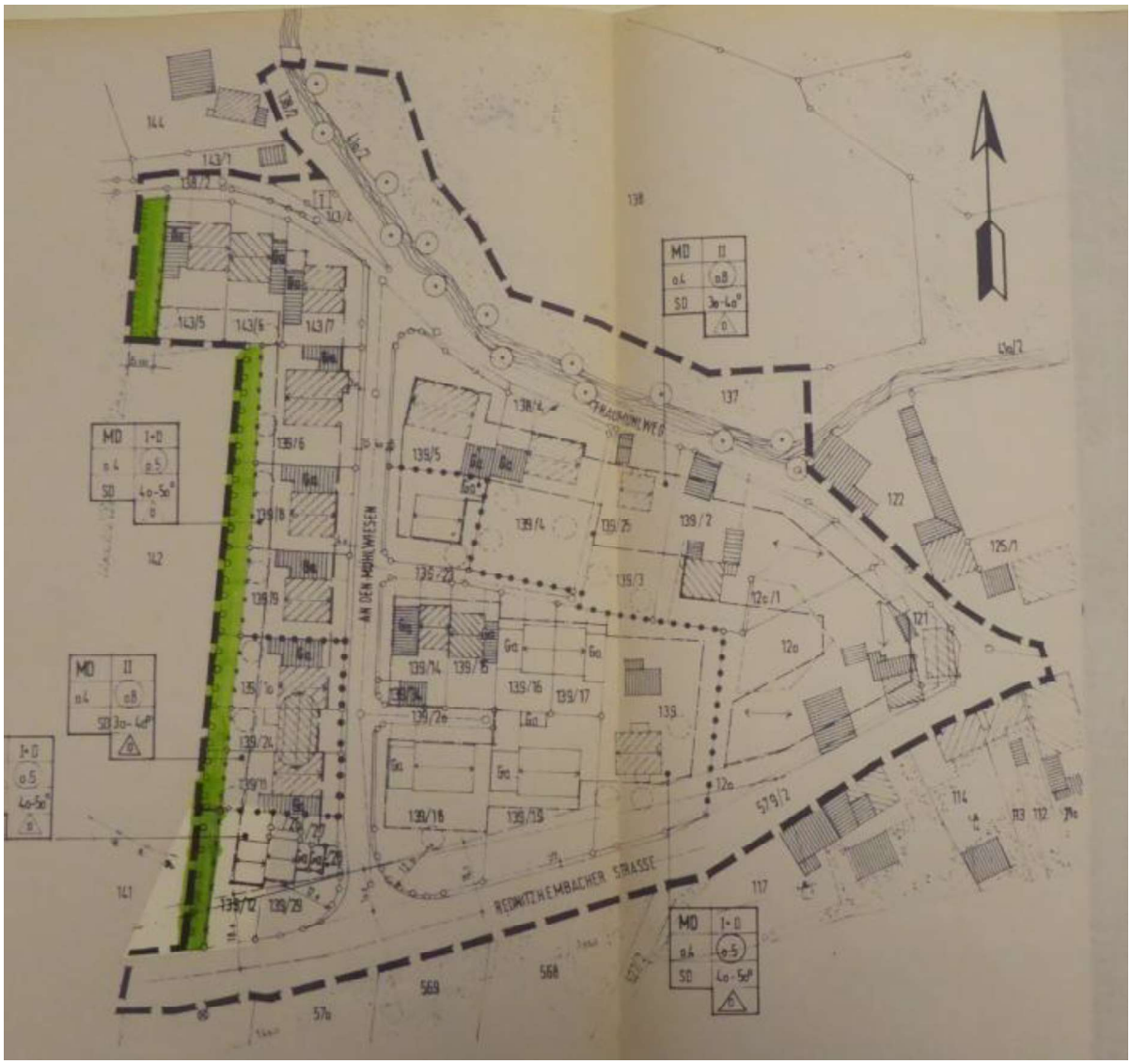

Abb. 2: Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schwand Nr. 5“ (1979), Deckblatt Nr. 3; maßstabslose Verkleinerung

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. Perspektivisch wird damit die Zulässigkeit weiterer Wohngebäude im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht. Neben Anbauten an Bestandsgebäude wird insbesondere auf den Grundstücken zwischen dem Traumühlweg im Norden und einer gedachten Linie in Verlängerung der südlichen Grenze der Fl.Nr. 139/23, Gmkg. Schwand b.Nürnberg, nach Osten eine Bebauung in zweiter Reihe 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

Der Flächennutzungsplan in seiner festgestellten, genehmigungsfähigen Planfassung vom 29.07.2025 stellt das Plangebiet im Westen als Wohnbaufläche und im Osten als Mischbaufläche dar und nimmt damit die mit der Aufhebung des Bebauungsplans verfolgten Ziele bereits vorweg.

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 Gebäude und baulichen Anlagen sind bereits realisiert.

Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach sich ziehen würden, beschränken sich im Wesentlichen auf die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile. Das Baurecht bemisst sich hier künftig nach § 34 BauGB. Unter Berücksichtigung des Einfügens nach § 34 BauGB sind keine baulichen Entwicklungen zu erwarten, die das nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) erheblich überschreiten; auch eine Überformung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. In geringem Maße könnte es zu zusätzlichen Versiegelungen kommen inklusive der damit verbunden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasserhaushalt, die aber als gering einzustufen sind. Auswirkungen auf die weiteren Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Vorabzug

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 Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).