

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.11.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West"
 - Änderungsbeschluss
 - Zustimmung zum Änderungsentwurf
 - Beschluss zur vorz. Beteiligung Öffentlichkeit, der Behörden und TÖB

Anlagen:

- 20251031_1Aend_BP54_Schwadmühle_West_VE-Planblatt_
 20251031_1Aend_BP54_Übersicht_geändFestsetzungen
 20251031_1Aend_BP54_VE_Begründung
 20251031_1Aend_BP54_VE_TF

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ zur Steigerung der Attraktivität für Gewerbetreibende beschlossen. Die beschlossenen Änderungen sollen die Nutzbarkeit der Flächen für Gewerbetreibende verbessern und gleichzeitig die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen in angepasster Form sichern.

Seitens des Planungsbüros Grosser-Seeger und Partner wurden die gewünschten Änderungen eingearbeitet. In den beigegeführten Anlagen sind die Änderungen in die textlichen Festsetzungen bereits (in blau) eingearbeitet und eine entsprechende Übersicht tabellarisch erfasst.

Ziel ist es, möglichst zeitnah die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Bezüglich der Kaufinteressenten ist eine gewisse Rechtssicherheit der Festsetzungen Voraussetzung. Noch im Dezember soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden erfolgen.

Der Inhalt der Kaufvertragsentwürfe wurde bereits auf die geänderte Bebauungsplanfassung angepasst und soll in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates beschlossen werden.

Grundsätzlich ist der Bau- und Umweltausschuss gem. Geschäftsordnung für die Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung zuständig.

Sollten die Ausschussmitglieder jedoch noch eine Beratung in den Fraktionen wünschen, kann der entsprechende Änderungsbeschluss auch in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 17.11.2025 gefasst werden.

Ergänzung der Verwaltung:

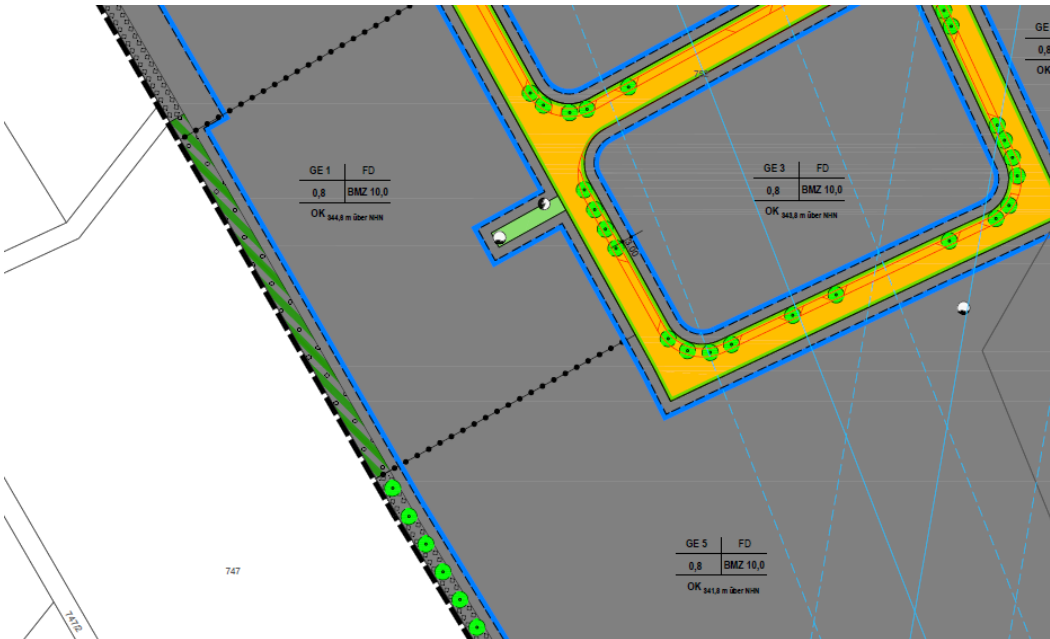
Entlang des Waldes mit der Fl.Nr. 751 Gmkg. Roßendorf wurde eine zu begrünende Fläche festgesetzt. Der entsprechende Passus kann damit in den Kaufverträgen entfallen.

Die festgelegten Baugrenzen zwischen dem künftigen Sägewerksareal und der nördlichen Fläche (Vorbehaltsfläche für Nahwärmeversorgung) sind entfallen.

ALT:



NEU:



Zielsetzung

Ziel der Änderung ist es, die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet „Schwadmühle West“ flexibler, wirtschaftlich attraktiver und nachhaltiger zu gestalten. Dabei sollen ökologische Standards erhalten und die planerischen Zielsetzungen gewahrt bleiben. Die Änderungen basieren auf der Beschlussfassung vom 30.06.2025.

Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 3, 4 und 9 BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht möglich, da Grundzüge der Planung betroffen sind. Es ist ein Regelverfahren mit Umweltprüfung (inkl. Umweltbericht) erforderlich.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die mit dem Verfahren verbundenen Kosten sind im Produktkonto „Stadtplanung / Bauleitplanung“ vorgesehen und haushaltsrechtlich abgesichert.

Vergleichsbewertung: Beschlusslage 30.06.2025 vs. aktueller Entwurf (Okt. 2025)

Im Rahmen der Sitzung vom 30.06.2025 wurden durch den Marktgemeinderat neun zentrale Änderungswünsche zur Optimierung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ formuliert. Die nun vorliegende Fassung (Stand Oktober 2025), welche durch das Planungsbüro Grosser-Seeger und Partner überarbeitet wurde, setzt diese Vorgaben wie folgt um:

1. Flachdachbegrünung / PV-Nutzung:

Es wurde beschlossen, die Begrünungspflicht für Flachdächer aufzuweichen und alternativ auch eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen zuzulassen. In § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 6 und Abs. 7 der aktuellen Fassung wurde diese Vorgabe vollumfänglich umgesetzt: Flachdächer mit einer Neigung bis 10° dürfen wahlweise begrünt oder zu mindestens 40 % mit PV-Anlagen belegt werden.

2. Retentionsdächer:

Die ursprüngliche Forderung sah vor, die Retentionswirkung ausschließlich bei begrüntem Dächern einzufordern, um PV-Anlagen nicht zu erschweren. Diese Vorgabe wurde ebenfalls umgesetzt: § 8 Abs. 6 stellt klar, dass die Pflicht zur Retentionswirkung (Speicherkapazität mind. 45 %) nur dann greift, wenn das Dach als Gründach ausgebildet wird.

3. Fassadenbegrünung:

Die bisher verpflichtende Fassadenbegrünung sollte flexibilisiert werden – etwa durch reduzierte Umfänge oder alternative Maßnahmen wie Ersatzpflanzungen. Die aktuelle Regelung sieht vor, dass mindestens 10 % der Fassadenfläche begrünt werden müssen. Diese Pflicht kann modular erfüllt oder durch Ersatzpflanzung ausgeglichen werden. ~~Zudem entfällt sie, wenn die betroffenen Flächen mit Photovoltaik-elementen belegt sind.~~ Diese Lösung stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Planungsziel und Wirtschaftlichkeit dar.

4. Ersatzpflanzung:

Für den Fall, dass Dach- oder Fassadenbegrünung technisch nicht möglich ist, sollte eine Ersatzpflanzung auch auf angrenzenden Flächen zulässig sein. Diese Forderung wurde in § 7 Abs. 7 berücksichtigt: Ausgleichspflanzungen dürfen nun auch auf naheliegenden Grundstücken ~~oder Ausgleichsflächen~~ vorgenommen werden, sofern eine ökologische Wirkung sichergestellt ist.

5. Zisternenpflicht als Kompensation:

Zur Kompensation eines entfallenden Gründachs sollte bei PV-Dächern eine Regenwasserretention über Zisternen oder vergleichbare Systeme verpflichtend sein. Die nunmehr in § 8 Abs. 6 formulierte Festsetzung sieht genau diese Möglichkeit vor: Bei Verzicht auf Begrünung ist eine ~~Versickerung~~ oder Rückhaltung über Rigolen oder Zisternen vorzusehen, sofern technisch möglich.

6. Zulässigkeit von Logistikbetrieben:

Der Gemeinderat hatte angeregt, Logistiknutzungen unter bestimmten Bedingungen zuzulassen. Dies wurde in § 1 Abs. 5 aufgegriffen: Logistikbetriebe sind nun explizit zulässig, sofern sie die Lärm- und Verkehrsvorgaben einhalten. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

7. Verkaufsfläche:

Die bisherige pauschale Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 m² sollte durch eine prozentuale Begrenzung ersetzt werden. ~~In § 1 Abs. 4 wurde dies übernommen: Verkaufsflächen für betriebsbezogene Produkte dürfen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Es erfolgt eine Erhöhung auf 400 m².~~

8. Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, BHKW):

Es wurde gefordert, technische Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Baugrundstück zuzulassen. Dies wurde in § 3 Abs. 2 vollumfänglich umgesetzt, wobei Anpflanzbereiche ausgenommen bleiben. **(Dies war bereits vorher zulässig, die Festsetzung wurde dahingehend klargestellt.)**

9. Büronutzung im Erdgeschoss:

Die bisherige Einschränkung, wonach Büro- und Verwaltungsnutzung nur oberhalb des EG zulässig war, sollte aufgehoben werden. § 1 Abs. 7 ermöglicht nun die Nutzung für Büro, Verwaltung oder soziale Zwecke im gesamten Gebäude, einschließlich des Erdgeschosses.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den überarbeiteten textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom **30.10.2025** zu und billigt den vorgelegten Planentwurf zur weiteren Durchführung des Verfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ebenso ist die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Die Anpassungen beruhen auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2025 und wurden durch das Planungsbüro Grosser-Seeger in die nun vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet. Eine detaillierte Gegenüberstellung der damaligen Beschlusslage mit den aktuellen Planinhalten liegt dieser Vorlage bei.

Sollten die Ausschussmitglieder jedoch noch eine Beratung in den Fraktionen wünschen, kann der entsprechende Änderungsbeschluss auch in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates am 17.11.2025 gefasst werden.