

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren

1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“

Bekanntgabe

des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. 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) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, wird folgendes bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 30.01.2023 folgendes beschlossen:

Beschluss

1. Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ – „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“:

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind und beschließt, die nach Prüfung und Beratung gefassten Abwägungen einschließlich der heute beschlossenen Änderungen, entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle des Planungsbüros TEAM 4 vom 30.01.2023.

2. Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf und beschließt auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ – „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“ inklusive Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.01.2023 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 30.01.2023, als Satzung.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Für die zentral gelegene Brachfläche einer ehemaligen Baufirma wurde der Bebauungsplan „Peunt III“ im Jahr 2000 als Satzung vom Stadtrat beschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, aber seit über zwei Jahrzehnten nicht umgesetzt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat sich der Stadtrat bereits im Juli 2016 (ISEK-Startprojekt mit herausragender Bedeutung) entschieden, dieses Innenentwicklungspotential im Zuge einer Bebauungsplanänderung einer Bebauung zuzuführen bzw. die Nutzung des Areals zu erreichen.

Vorteile des Standortes ergeben sich u. a. durch die Lage im Stadtgebiet. Die dezentrale Verortung von Betreuungseinrichtungen erscheint vor allem im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen sinnvoll und ist zu empfehlen.

Der Grundstückseigentümer plant, auf dem brachliegenden Areal ein generationsübergreifendes Lebensquartier zu schaffen.

Bausteine des Projekts „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“:

- stationäre Pflege im Hausgemeinschaftsmodell für insgesamt 56 Bewohner
- ambulant unterstütztes Wohnen für 6 Menschen mit Behinderung
- Kinderkrippe mit 24 Plätzen
- Kindergarten mit 50 Plätzen
- 1 Besucherwohnung, 3 Personalwohnungen sowie 3 Mietwohnungen
- Umgestaltung des Wiesent-Gartens zur Ganzjahres-Gastronomie
- Abenteuerscheune - hierfür wird eine der historischen Scheunen im Scheunenviertel kindgerecht umgebaut, um so einen besonderen Raum für freies Spielen und Entdecken zu bieten

Einordnung des Vorhabens aus planungsrechtlicher Sicht

Die Umsetzung des zuvor beschriebenen Vorhabens ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Peunt III“ nicht möglich. Deshalb wurde eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich wie folgt:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 1,06 ha und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans 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.

Der Bebauungsplan konnte deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet und nach § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie mit Außengastronomie ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt Ebermannstadt und ist an zwei Seiten vom Flusslauf der Wiesent umgeben (Süden und Westen). Im Osten grenzt es an das Scheunenviertel „Am Kirchenwehr“ mit der Wohnbebauung „In der Peunt“. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Kirchenwehr“.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 226, 224, 224/1, 223/6 und Teilflächen der Flurstücke 227 und 180/2 der Gem. Ebermannstadt und hat eine Fläche von ca. 1,06 ha.

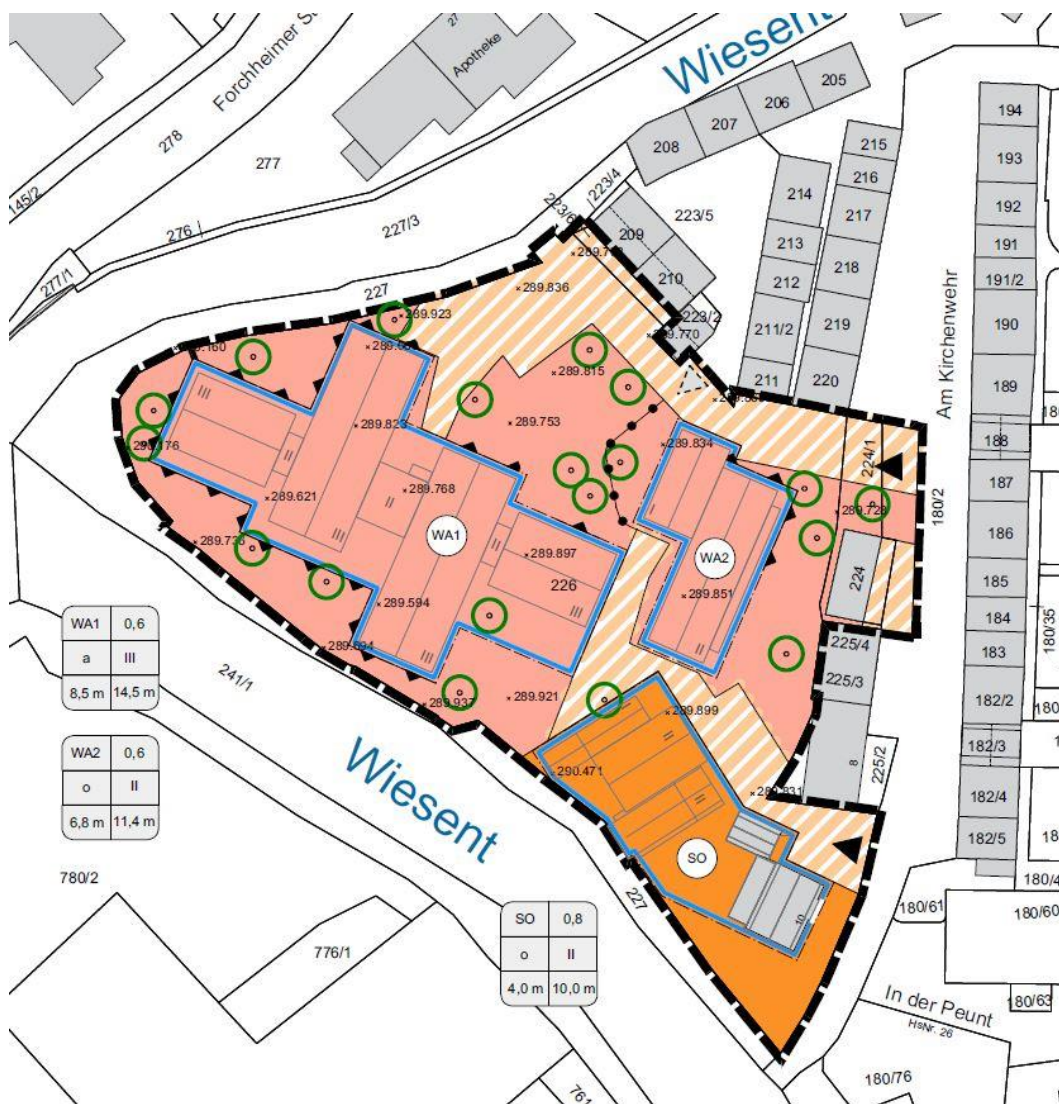


Abb. 1: Ausschnitt, 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ Stand: 30.01.2023
Der vorstehende Planausschnitt erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Peunt III“ – „Wiesent-Garten GenerationenQuartier“ inklusive Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung mit integriertem Grünordnungsplan kann ab sofort im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 011, im

Erdgeschoss, Franz-Dörrzapf-Straße 10 in 91320 Ebermannstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	12:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

eingesehen werden.

Über den Inhalt der Bebauungsplanung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte steht Ihnen Herr Ebert (Zimmer 011) zur Verfügung.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Erreichbarkeit der Verwaltung, besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Planeinsicht. Hierfür bitten wir Sie telefonisch einen Termin mit Herrn Ebert (09194 506 32) zu vereinbaren. Der Plan kann dann eingesehen werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB):

„Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.“

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen (§ 215 Abs. 1 BauGB):
„Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.“

Stadt Ebermannstadt, den 14.02.2023

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin