

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren Bebauungsplans „Eschlipp West“

Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat Ebermannstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Eschlipp West“ beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates Ebermannstadt vom 09.12.2019 wurde der Planentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Eschlipp West“, in der Fassung vom 04.12.2019, gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Geplant ist die Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Eschlipp, einem Ortsteil im nordwestlichen Stadtgebiet. Das neue Plangebiet soll an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angebunden werden. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 2.960 m².

Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebermannstadt als Dorfgebiet dargestellt. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen somit noch keine Baurechte auf den Grundstücken, welche eine Bebauung mit Wohngebäuden zulassen.

Diese planungsrechtliche Situation erfordert die Schaffung von Baurecht durch ein Bebauungsplanverfahren.

Planungsrechtliches Verfahren

Das Bauleitverfahren wird gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt. Die Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahren wird aus folgenden Gründen angewendet.

- Der Umgriff des Baugebiets umfasst ca. 2.960 m². Es ist vorgesehen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, welche unter dem Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt.
- Das Plangebiet bindet an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt somit das Anbindegebot.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Entwickelt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet. Somit werden Flächen die vorwiegend dem Wohnen dienen geschaffen.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Ausweisung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten unter anderem folgende Verfahrenserleichterungen:

- von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB)
- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden (gemäß § 13 Abs. 3 BauGB)
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden – grenzt die öffentliche Straße „Eschlipp“ an
- Im Osten – grenzt eine unbebaute Grünfläche an
- Im Süden – grenzt eine Photovoltaikanlage an

- Im Westen – grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche und Wohnbebauung an

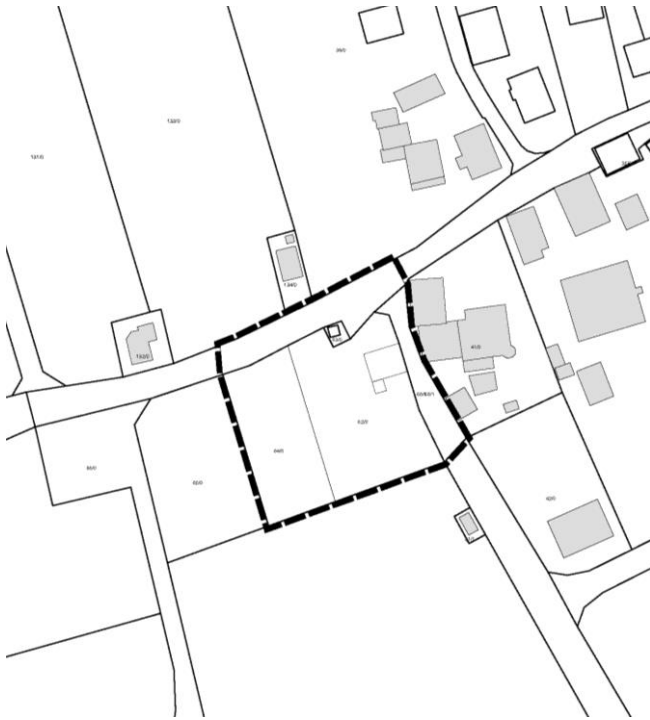


Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Eschlipp West“

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eschlipp liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurstücke (komplett): 68/1, 82, 83 und 84
 Flurstücke (teilweise): 38

Der Plan des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Eschlipp West“, mit Stand vom 04.12.2019, ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses (siehe beigefügten Lageplan).

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung

Der Planentwurf des Bebauungsplans „Eschlipp West“ einschließlich der Begründung liegen in der Zeit vom

**Dienstag den 07.01.2020
 bis einschließlich Montag den 10.02.2020**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 112, im 1. Stock, Franz-Dörrzapft-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

öffentlich zur Einsichtnahme aus.



Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplanentwurf „Eschlipp West“

Über den Inhalt der Bebauungsplanung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte stehen Ihnen Herr Ebert (Zimmer 112) und Herr Bloß (Zimmer 113) zur Verfügung.

Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans können während der Auslegungsfrist entweder schriftlich gegenüber der Stadt Ebermannstadt oder während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Niederschrift im Rathaus Ebermannstadt abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Stadt Ebermannstadt, den 10.12.2019

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin