

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Debert II“

Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Geplant ist die Entwicklung von Wohnbauflächen am nord-östlichen Stadtrand von Ebermannstadt. Das neue Plangebiet soll an das Baugebiet „Debert-Stadtpark“ angebunden werden. In der Sitzung vom 18.11.2019 wurde der Stadtrat über die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zur Baulandentwicklung im Rahmen des Ebermannstädter Baulandmodells informiert. Entsprechend den Zustimmung der Eigentümer konnte ein Umgriff des Entwicklungsbereichs beschlossen werden. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,45 ha.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Fläche wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebermannstadt als Wohnbaufläche 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 Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b Baugesetzbuch (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. 1,45 ha. 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 bereits bestehendes Baugebiet 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 Flächennutzungsplan kann bei Bedarf in einem verkürzten Verfahren im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

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. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden – grenzen unbebaute teilweise landwirtschaftlich Grünflächen an
- Im Osten – grenzen unbebaute Grünflächen an
- Im Süden – grenzt Wohnbebauung an
- Im Westen – grenzt Wohnbebauung an



Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Debert II“

Folgende Grundstücke der Gemarkung Ebermannstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurstücke (komplett): 622, 623, 624, 624/1, 625, 625/1, 625/2, 657/1, 658/1 und 659/1

Flurstücke (teilweise): 740

Der Plan des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Debert II“, mit Stand vom 09.12.2019, ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses (siehe beigefügten Lageplan).

Stadt Ebermannstadt, den 10.12.2019

gez. Christiane Meyer,
1. Bürgermeisterin