

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Debert II“

Bekanntgabe der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat Ebermannstadt hat in seiner Sitzung vom 14.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplans „Debert II“ in der Fassung vom 14.12.2020 gebilligt, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gerecht abgewogen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 Zustimmungen 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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung

Der Planvorentwurf des Bebauungsplans „Debert II“, liegt in der Zeit vom

**Dienstag den 19.01.2021
bis einschließlich Donnerstag den 18.02.2021**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 008, im Erdgeschoss, 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.1 Entwurf Bebauungsplan „Debert II“ (Stand 14.12.2020)

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 008) 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. Sie erhalten Auskunft über die Ziele und Inhalte der Planung. Der nötige Sicherheitsabstand kann hierbei gewährleistet werden.

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 15.12.2020

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin