

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Debert II“

Bekanntgabe Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist wird folgendes bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 15.03.2021 folgendes beschlossen:

Beschluss

1. Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
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, entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle des Planungsbüros TEAM 4 vom 15.03.2021.
2. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf des Bebauungsplans „Debert II“ in der Fassung vom 15.03.2021 und beschließt auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Debert II“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.03.2021 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans „Debert II“ durchzuführen.

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.

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



Abb.1 Ausschnitt Bebauungsplan „Debert II“ (Stand 15.03.2021)

Der Bebauungsplan „Debert II“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung kann ab sofort 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

eingesehen werden.

Über den Inhalt des Bebauungsplans, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte steht Ihnen Herr Kirchner (Tel. Nr.: 09194/50680) 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 Kirchner (09194/506 80) 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.

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 18.03.2021

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin