

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Zierl“

Bekanntgabe der Billigung des Planentwurfs und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 13.09.2021 die 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 zur Kenntnis genommen und nach Prüfung und Beratung die gefassten Abwägungen entsprechend der Abwägungstabelle des Planungsbüros TB-Markert vom 13.09.2021 beschlossen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 13.09.2021 der Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Untere Zierl“, in der Fassung vom 13.09.2021, gebilligt und beschlossen den geänderten Planentwurf im Rahmen eines erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen.

Dabei wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Einholung der Stellungnahmen wird daher auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

Zu korrigieren ist, dass es sich bei der im Beschluss vom 14.06.2021 bezeichneten- 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Zierl“ tatsächlich um die 2. Änderung des Bebauungsplans handelt. Sowohl der Beschluss vom 13.09.2021 als auch die Bezeichnung auf dem Planentwurf wurden entsprechend angepasst.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Untere Zierl“ im Stadtteil Gasseldorf ist auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 2332/1 und 2352 der Gem. Gasseldorf jeweils der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Die geplanten Vorhaben stehen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen. Dieser setzt für Teilbereiche der o. g. Grundstücke ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule und öffentliche Grünflächen fest. Diese Festsetzungen stehen den geplanten Vorhaben als auch den tatsächlichen Nutzungen entgegen.

Zudem sind die für die Bebauung notwendigen Baufenster nicht vorhanden. Grund hierfür ist, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Grundstücke abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans geteilt wurden und die festgesetzten Baufenster nun nicht mehr den neu gebildeten Parzellen entsprechen. Eine Bebauung der Grundstücke ist auf dieser Grundlage planungsrechtlich nicht zulässig.

Für die Realisierung der Vorhaben wird somit eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Planungsrechtliches Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Änderung dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB begründet sich wie folgt:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 6.300 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a 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 kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

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

Nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden – grenzen Wohngebäude an
- Im Osten – grenzen Wohngebäude an
- Im Süden – grenzen Wohngebäude an
- Im Westen – grenzt die Straße „Blumenweg“ an

Folgende Grundstücke der Gemarkung Gasseldorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Flurstücke (komplett): 2332/1, 2341, 2341/4, 2349, 2350, 2352, 2352/2
- Flurstücke (teilweise): 2331

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung

Der Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Zierl“, liegt in der Zeit vom

**Freitag den 08.10.2021
bis einschließlich Freitag den 22.10.2021**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 008, 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

öffentlich zur Einsichtnahme aus.

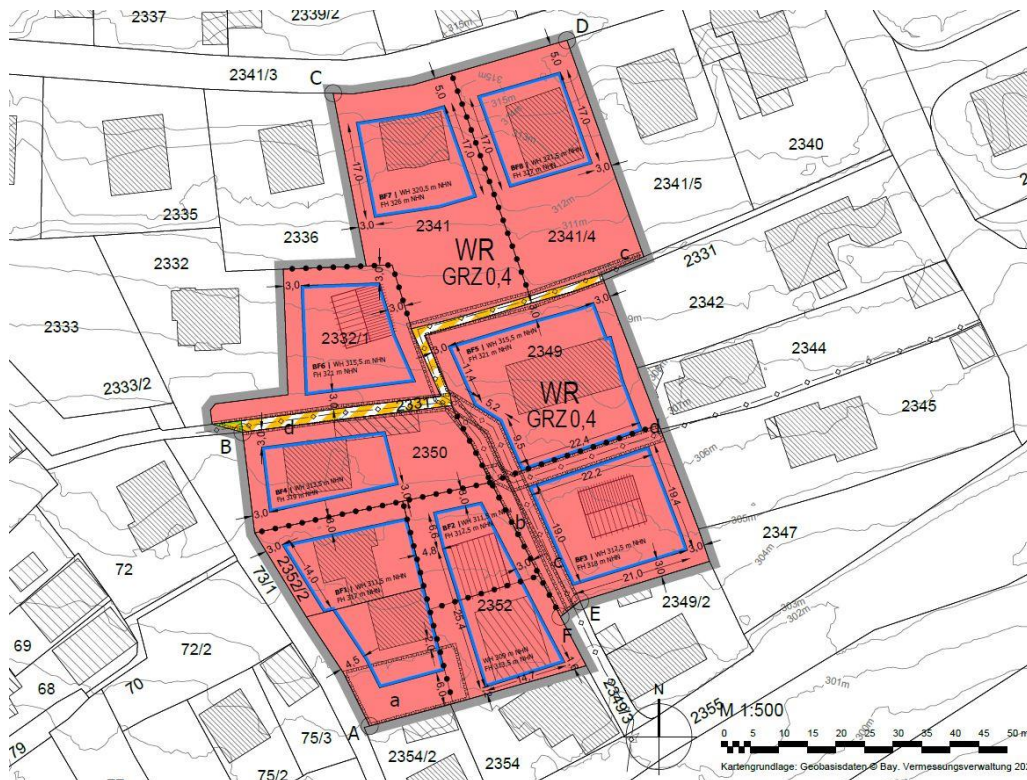


Abb. 1: Ausschnitt Entwurf, 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Zierl“ Stand: 13.09.2021

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 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 17.09.2021

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin