

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT

Bauleitplanverfahren

1. Erweiterung des Bebauungsplans „Dürrerain-Lohrwiesen“

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

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom 14.02.2022 die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Dürrerain-Lohrwiesen“ beschlossen.

In gleicher Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (14.02.2022) wurde der Planentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Dürrerain-Lohrwiesen“, in der Fassung vom 28.01.2022, gebilligt und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl. Nr. 228 der Gem. Neuses plant, das Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Das Grundstück ist aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es grenzt direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dürrerain-Lohrwiesen“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebermannstadt ist das Flurstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Ein Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes besteht somit nicht.

Um eine Bebauung zu realisieren, müssen die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans „Dürrerain-Lohrwiesen“ notwendig.

Planungsrechtliches Verfahren

Das Bauleitverfahren 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 nachfolgenden Gründen angewendet.

- Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst ca. 1.823 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 ein 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.

Die Bebauungsplanerweiterung kann somit gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 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 § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Neuses liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Flurstücke (komplett): 228

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung

Der Planentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Dürrerain-Lohrwiesen“, liegt in der Zeit vom

**Dienstag den 08.03.2022
bis einschließlich Donnerstag den 07.04.2022**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 011, 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: Ausschnitt Entwurf, 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Dürrerain-Lohrwiesen“ Stand: 28.01.2022

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 011) 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 17.02.2022

gez. Christiane Meyer,
Erste Bürgermeisterin