

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT**

## **Bauleitplanverfahren Bebauungs- und Grünordnungsplan „Parkplatz Kohlfurtweg“**

### **Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) 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 § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, wird folgendes bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt hat in seiner Sitzung vom 15.04.2024 folgendes beschlossen:

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen der 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 Zusammenfassung des Planungsbüros TEAM 4 vom 18.03.2024.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ebermannstadt billigt den Planentwurf und beschließt auf Grundlage des Art. 23 Bayerischer Gemeindeordnung sowie gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch den Bebauungs- und Grünordnungsplans „Parkplatz Kohlfurtweg“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.04.2024, als Satzung.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

### **Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung**

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits als PKW Stellplatzanlage (ca. 70 PKW-Stellplätze) genutzt. Überwiegend werden die bestehenden Stellflächen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des nahegelegenen Krankenhauses genutzt. Aufgrund der beengten räumlichen Situation im Umfeld des Krankenhauses sind diese für den Betrieb der Einrichtung zwingend notwendig. Um die bestehende Anlage auch zukünftig zu sichern, zu erweitern und neu zu ordnen, ist es unerlässlich die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Planerisches Ziel ist es, die bestehenden Parkplatzflächen hinsichtlich der Stellplatzanzahl zu optimieren, da in diesem Gebiet ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen besteht. Ursächlich für den Bedarf sind vor allem eine touristische Nachfrage, der Parkdruck aus den angrenzenden Wohngebieten (z.B. für Besucherinnen und Besucher), die Nachfrage von Gästen der bestehenden Gastronomie („Wiesentgarten“) sowie naherholungssuchende Bürgerinnen und Bürger und Gäste der Stadt Ebermannstadt.

Im Geltungsbereich können ca. 125 Stellplätze (inkl. 70 Stellplätze für das Klinikum) angelegt werden.

### **Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Diese Bebauungspläne umfassen Planungen, „die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau der vorhandenen Ortsteile dienen“.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich wie folgt:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Die voraussichtlich versiegelte Grundfläche liegt somit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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).

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Ebermannstadt:

- Flurstücke: 773 und 780/1



Abb. 1: Ausschnitt, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Parkplatz Kohlfurtweg“ Stand: 15.04.2024  
 Der vorstehende Planausschnitt erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans „Parkplatz Kohlfurtweg“ einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.03.2024 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung mit integriertem Grünordnungsplan kann ab sofort im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 011, 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

eingesehen werden.

Zudem werden die Bebauungsplanunterlagen einschließlich dieser Bekanntmachung über die Homepage der Stadt Ebermannstadt unter <https://www.ebermannstadt.de/rathaus/bekanntmachungen-ortsrecht-bebauungsplaene/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung

Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> veröffentlicht.

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 011) zur Verfügung.

**Für die Möglichkeit der Planeinsicht bitten wir Sie telefonisch einen Termin mit Herrn Ebert (09194/506 32) zu vereinbaren. Der Plan und sämtliche zugehörige Unterlagen können dann eingesehen 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.“

Hinweise zum Datenschutz für das Bauleitplanverfahren, finden Sie auf der Homepage der Stadt Ebermannstadt unter folgendem Link:

<https://www.ebermannstadt.de/rathaus/bekanntmachungen-ortsrecht-bebauungsplaene/>

Stadt Ebermannstadt, den 17.04.2024

gez. Christiane Meyer,  
Erste Bürgermeisterin