

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE UNTERLEINLEITER

1. Änderung Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“

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

Der Gemeinderat Unterleinleiter hat gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates Unterleinleiter vom 26.11.2020 wurde der Planentwurf (Stand 26.11.2020) einschließlich der geänderten textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ gebilligt. Der Gemeinderat Unterleinleiter hat Kenntnis genommen von den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eingegangen sind und hat die nach Prüfung und Beratung gefassten Abwägungen mit Stand vom 26.11.2020 beschlossen.

Der Entwurf einschließlich Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Auf dem Flurstück 118/1 ist der Bau eines Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach geplant. Der Gemeinderat stimmte dem Bauvorhaben mit Beschluss vom 24.10.2019 zu. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“. Das Vorhaben steht jedoch den planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ hinsichtlich der Dachform und Dachneigung entgegen. Somit konnte keine Baugenehmigung erteilt werden. Das geplante Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens müssen jedoch die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Eine Änderung der Einbeziehungssatzung wird hierfür notwendig.

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Bedürfnisse und die gestalterischen Ansprüche der Bauherren verändert. Um der aktuellen Nachfrage zu begegnen sind eine Ergänzung bzw. Erweiterung der Festsetzungen ein geeignetes Mittel. Änderungen sollen lediglich an den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Die Plandarstellung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ (Stand: 30.11.2000) bleibt unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Bauweise, die Firstrichtung sowie die festgesetzten Baugrenzen.

Planungsrechtliches Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die Satzung „Im Baumgarten“ geändert. Die Vorschriften für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch werden entsprechend angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll innerhalb angemessener Frist (2 Wochen) durchgeführt werden.

Die Änderung der Einbeziehungssatzung kann durchgeführt werden, da diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Zudem handelt es sich bei der Planung nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Angaben zum Umweltschutz

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden ist durch die Änderungen der Festsetzungen nicht zu erwarten. Ebenso sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu befürchten. Durch die geplanten Änderungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert. Auch die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Zusätzliche Erschließungsstraßen oder sonstige Versiegelungen werden nicht vorgenommen. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund der getroffenen Änderungen der Satzung sind somit nicht notwendig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ entspricht dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung „Im Baumgarten“ vom 30.11.2000.

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung

Die Inhalte der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ einschließlich der Begründung, liegen in der Zeit vom

**Dienstag den 19.01.2021
bis einschließlich Dienstag den 09.02.2021**

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.

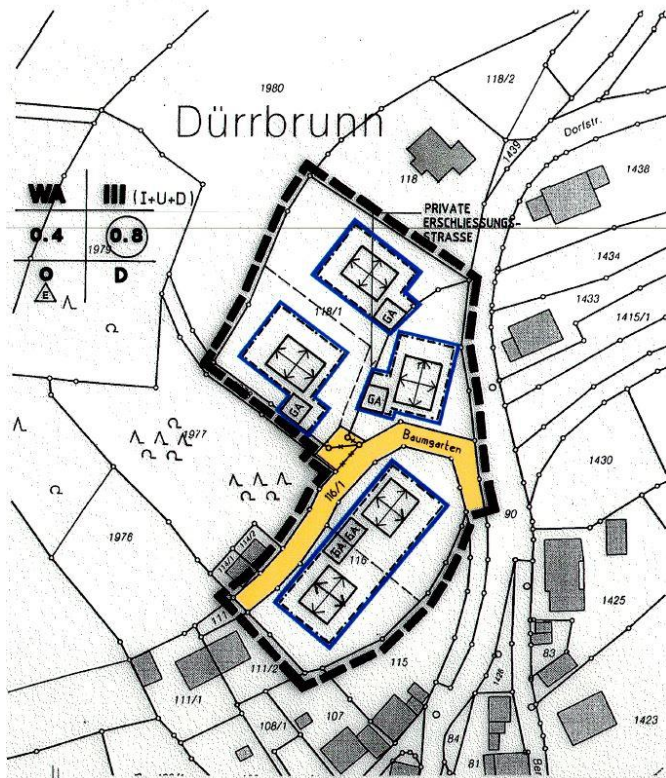


Abb. 1: Ausschnitt Entwurf 1. Änderung Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ mit Stand vom 26.11.2020

Über den Inhalt der Änderung der Satzung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte stehen Ihnen Herr Ebert (Zimmer 008, Tel.Nr.: 09194/50632) 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 nach der Terminbestätigung eingesehen werden. Sie erhalten Auskunft über die Ziele und Inhalte der Planung. Der nötige Sicherheitsabstand kann hierbei gewährleistet werden.

Stellungnahmen zu den Änderungen der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Im Baumgarten“ 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 die Änderung der Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, 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.

Unterleinleiter, den 28.12.2020

gez. Alwin Gebhardt,
Erster Bürgermeister