

4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Mittelweg“, Stadt Ebern, Landkreis Haßberge wurde am 27. September 1971 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Mittelweg“ in Kraft getreten.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mittelweg“ ist nach der Festsetzung unter D. die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei (III) begrenzt. Eine Befreiung von dieser Festsetzung scheidet aus, da die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berührt wird, also vor allem der Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte.

Der Stadtrat Ebern hat sich in seiner Sitzung am 13. Dezember 2022 für die Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“ ausgesprochen und den erforderlichen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Festsetzung soll wie folgt lauten:

Planbereich 1 bisher	Planbereich 1 neu
Ziffer 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse Maximal drei (III) Vollgeschosse Planbereich II bleibt unberührt	Ziffer 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse Maximal vier (IV) Vollgeschosse
Ziffer 1.3.3 Höhenanlage baulicher Anlagen Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 1 des Mischgebietes höchstens bei 267 m ü. NN liegen.	Ziffer 1.3.3 Höhenanlage baulicher Anlagen Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 1 des Mischgebietes höchstens 267,50 m ü. NN liegen

Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelweg“ sowie der rechtskräftigen Festsetzungen der bisherigen Änderungen gelten soweit fort.

Zur Klarstellung wird weiter beschrieben, dass die 1. bis 3. Änderungen für die betroffenen Plangebiete beibehalten werden.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1971 aufgestellt. Durch die Änderung der Festsetzung soll eine optimale Wohnnutzung erreicht werden. Im Untergeschoss ist geplant die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Um die optimale Wohnnutzung zu erreichen soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Daher ergibt sich die Anzahl von 4 (IV) Vollgeschossen. Damit tritt eine Aufwertungsmöglichkeit des Grundstückes auf.

Der Stadtrat Ebern hat in der Sitzung am 13. Dezember 2022 den Entwurf zur Änderung der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die Verwaltung ist beauftragt worden, das Verfahren im vereinfachten Änderungsverfahren durchzuführen.

2. Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Neben der betroffenen Öffentlichkeit, die durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird, werden als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wie folgt beteiligt:

Fachstellen:

Behörden / Träger	Anschrift	PLZ, Ort
Landratsamt Haßberge	Am Herrenhof 1	97437 Haßfurt

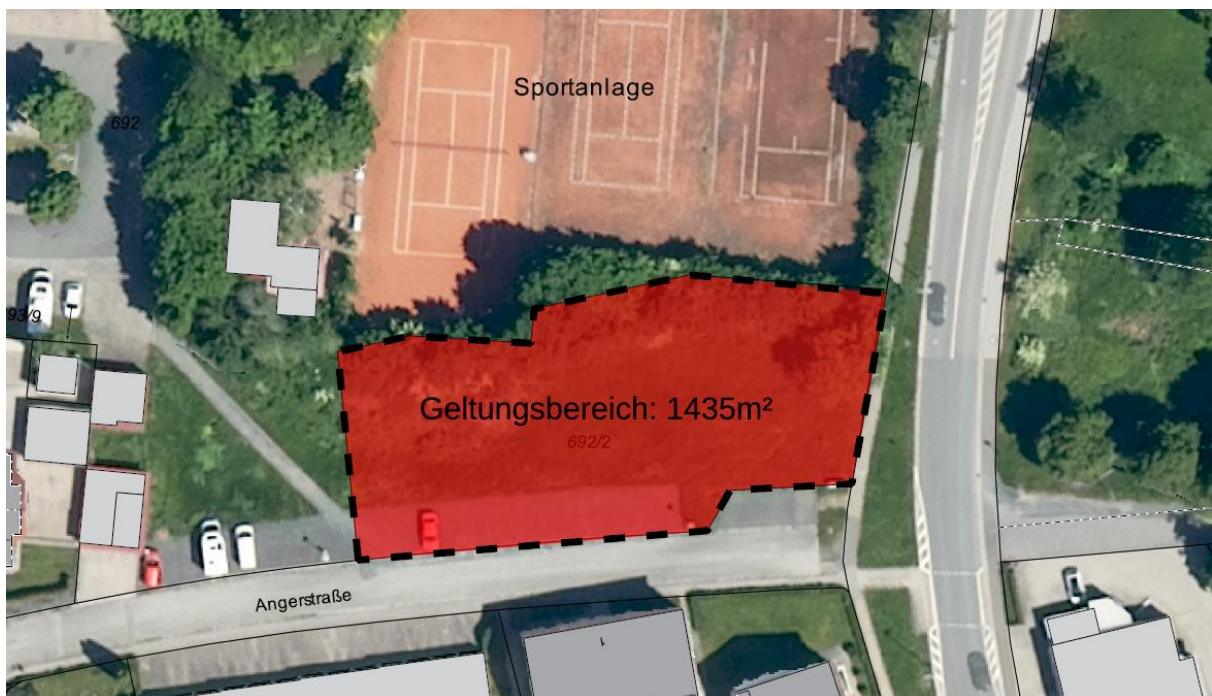
Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen und werden durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

13.12.2022	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
09.01.2023	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
23.01. – 24.02.2023	öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
06.02. – 10.03.2023	Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	Auswertung im Stadtrat Ebern
	Satzungsbeschluss
	Ausfertigung
	Bekanntmachung

3. Erläuterung der vorgesehenen Änderungen

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“ ist, im beigefügten Lageplan durch eine schwarz hervorgehobene Linie gekennzeichnet und beinhaltet folgende Grundstücke: 692/2 Gmkg. Ebern

Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.435 m².



Die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelweg“ sowie der Änderungen gelten soweit fort. Zur Klarstellung wird weiter beschrieben, dass die 1. bis 3. Änderungen für die betroffenen Plangebiete beibehalten werden.

Nur die folgende textliche Festsetzung unter D Erläuterungen des Maßes der baulichen Nutzung werde wie folgt geändert:

Planbereich 1 bisher	Planbereich 1 neu
Ziffer 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse Maximal drei (III) Vollgeschosse Planbereich II bleibt unberührt	Ziffer 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse Maximal vier (IV) Vollgeschosse
Ziffer 1.3.3 Höhenanlage baulicher Anlagen Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 1 des Mischgebietes höchstens bei 267 m ü. NN liegen.	Ziffer 1.3.3 Höhenanlage baulicher Anlagen Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf in Fläche 1 des Mischgebietes höchstens 267,50 m ü. NN liegen

4. Auswirkungen der Änderungen

Durch die Änderung der Festsetzung soll eine optimale Wohnnutzung erreicht werden. Im Untergeschoss ist geplant die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Um die optimale Wohnnutzung zu erreichen soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Daher ergibt sich die Anzahl von 4 (IV) Vollgeschossen. Damit tritt eine Aufwertungsmöglichkeit des Grundstückes auf.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung befindet sich in Stadteigentum.

6. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die bestehenden Straßen ausreichend gesichert.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der leitungsgebundenen Anlagen für Wasser und Entwässerung der Stadt Ebern sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

7. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

a) Maßnahmen für Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umfang der Flächenversiegelung wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelweg“ nicht erhöht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Änderungsverfahren nicht gefordert bzw. es kann davon abgesehen werden (vgl. § 17 UVPG).

b) Schutzgüter und Wirkungsfaktoren:

Flora, Fauna, Klima, Luft, Boden, Wasser, Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Lebensraum (Flora Fauna) sowie für die Wirkungsfaktoren Klima, Luft, Boden und Wasser ergeben sich durch Änderung der textlichen Festsetzung keine Auswirkungen. Außerdem sind Eingriffe in ökologischer Hinsicht bezüglich der Nutzungsfunktionen sowie für das Grund- und Niederschlagswasser nicht zu erwarten. Ein Flächenverlust ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren sind daher nicht vorhanden. Auch das Landschaftsbild erhält in seiner Veränderung keine Beeinträchtigung.

c) Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich weil, wie zu den Schutzgütern und Wirkungsfaktoren festgestellt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden. Außerdem gehen von der Planänderung keine beeinträchtigenden Auswirkungen aus. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor.

8. Weiteres Vorgehen

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planänderung erfolgt die Auswertung eingegangener Anregungen im Stadtrat Ebern. Nach Würdigung und vorgenommener Abwägung der eingegangenen Anregungen wird der Satzungsbeschluss gefasst. Sollten im laufenden Änderungsverfahren zu berücksichtigende Belange vorgebracht werden oder sich weitere Änderungen ergeben, wird die Fortschreibung der Begründung veranlasst. Aus Kostengründen wird auch von der Beauftragung eines Planungsbüros abgesehen.

Ebern, den 10. Januar 2023
Bauverwaltung III/2
Entwurf aufgestellt

B. Deckelmann