

Öffentliche Bekanntmachung

nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Blönrieder Straße“ Ebersbach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebersbach-Musbach hat am 30. Oktober 2019 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich „Blönrieder Straße“ in Ebersbach einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Im Einzelnen gilt der gemeinsame zeichnerische des Bebauungsplans, jeweils in der Fassung vom 30.10.2019. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. (nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Ziele und Zwecke der Planung

In Ebersbach besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Die in den letzten Jahren bereitgestellten Wohnbauflächen sind bereits vollständig verkauft und Großteils bebaut. Es konnten nicht alle Nachfragen nach Bauplätzen aus der Gemeinde abgedeckt werden.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Ebersbach eine durch Grunderwerb verfügbare Innenentwicklungsfläche genutzt und mit Ausnahme des zwischenzeitlich genehmigten

Gewerbegebietes (zwischenzeitlich bereits weitgehend bebaut) keine Neubaugebietsflächen in Anspruch genommen. Weiterhin wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt. Derzeit stehen alternativ konkret keine verfügbaren Innengebietsentwicklungsflächen als Baupotenzial zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit für Bauinteressenten keine Bauplätze anbieten. Um Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen sollen daher Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

Der gewählte Standort erfüllt die Kriterien der Verfügbarkeit und der einfachen Erschließung. Weiterhin erscheint der Standort in Bezug auf Natur und Landschaft sowie Topographie als geeignet und konfliktarm für eine Wohnbau-Nutzung – siehe räumlicher Geltungsbereich.

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Die geplante Wohnbebauung ist im genehmigten Flächennutzungsplan bisher nicht als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet für die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbaufläche bisher landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des südwestlichen Teilbereichs von Ebersbach in diesem Teilabschnitt eingeleitet. Nach Süden wird für diesen Teilbereich des Ortes ein klarer Siedlungs- und Ortsrand in Abstimmung mit den Notwendigkeiten der Landwirtschaft abgegrenzt und baulich ausgebildet. Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der bisherigen weitgehenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der flächenmäßig zurückhaltenden, und für die Gemeinde Ebersbach angemessenen, Ausweisung des neuen Wohngebietes wird ein konfliktfreies Wohngebiet hoher Wohnqualität geschaffen. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung weitergeführt. Ebenfalls weitergeführt und ergänzt wird die bestehende Erschließungsstruktur. Durch die Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsvorleistungen und Wegeflächen wird im Sinne der gewünschten Innenentwicklung eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung von Wohnbauflächen erreicht. In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Bebauungsstruktur sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen. Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern im WA-Bereich wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

Um Baurecht für die gewünschte Nutzung herstellen zu können ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich. Die Grundfläche (bebaubare Fläche) des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt weniger als 10.000 qm. Der Bebauungsplan dient nicht der Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ durchgeführt werden.

Folgende Beschlüsse wurden in öffentlicher Sitzung gefasst:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1)
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan:
„Blönrieder Straße Süd“ in Ebersbach gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1)
Der Gemeinderat hat die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Damit werden frühzeitig Probleme erkannt und können im weiteren Verfahren geheilt werden.

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 Satz 1)
Der Gemeinderat hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Auslegungsbeschluss beschlossen. Damit können sich die Bürger frühzeitig im Verfahren einbringen.

3. Auslegungsbeschluss (§ 3 Absatz 2)

Der Gemeinderat hat die Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer von 30 Tagen beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Rathaus Ebersbach vom 02. Dezember 2019 bis zum 06. Januar 2020 zu den nachfolgenden Öffnungszeiten ausgelegt. Montag durchgehend 08.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 08.00 bis 12.00 Uhr, Mittwoch geschlossen, Donnerstag 08.00 bis 12.00 und 14.00 bis 18.00 Uhr, Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ebersbach-Musbach, 22. November 2019
gez. Roland Haug, Bürgermeister