



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2022/005

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 3
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 12.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein	
Ausschuss für Technik und Umwelt	15.02.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	08.03.2022	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

- (X) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- (X) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

- Bebauungsplan Sand- u, Lindeläcker in Ebersbach an der Fils
- Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB
 - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
 - Anerkennung des Bebauungsplanentwurfs
 - Anordnung der öffentlichen Auslegung

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird weiter im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Einwohner- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden, wie in Anlage 1 zusammengestellt und von der Verwaltung empfohlen, behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ in Ebersbach an der Fils in der Fassung des Entwurfs vom xx.xx.xxxx wird anerkannt und die öffentliche Auslegung angeordnet.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Nach einer Informationsveranstaltung am 11.11.2021 wurde mit dem vom Gemeinderat am 26.10.2021 anerkannten Vorentwurf des Bebauungsplans der formelle Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Einwohner und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen dieser Anhörung gingen seitens der Anwohner und öff. Stellen verschiedene Stellungnahmen ein, die in Anlage 1 zusammengestellt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen sind. Den Anregungen/Stellungnahmen wurde an einzelnen Stellen nachgekommen und Änderungen in Planzeichnung und Textteil vorgenommen.

Die Planungskonzeption wurde im Wesentlichen beibehalten. Die Änderungen dienen zur Klarstellung oder zur Verbesserung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten. Die teils sehr kritischen, von den Rechtsanwälten einzelner Grundstückseigentümer vorliegenden Stellungnahmen wurden ebenfalls eingehend geprüft. Jedoch wird im Ergebnis keine Veranlassung gesehen von der Bebauungsplanung an sich Abstand zu nehmen oder die Planungskonzeption wesentlich zu ändern. Der Bebauungsplanentwurf stellt aus Sicht der Verwaltung einen tragbaren Kompromiss dar, der einerseits den städtebaulichen Zielsetzungen, auch mit Blick auf eine Erweiterung bestehender Gebäude oder einer Neubebauung an Stelle bestehender Gebäude oder in Baulücken gerecht wird und gleichzeitig das von den Grundstückseigentümern vorgetragene, durchaus legitime Interesse den bisherigen Charakter zu erhalten, berücksichtigt.

Sicherlich kann diskutiert werden, ob eine Beschränkung der Wohnungsanzahl hinsichtlich des heutigen allgemeinen Wohnbedarf und vor dem Hintergrund der Dichtevorgaben von 60 Einwohner/ha aus dem Regionalplan (siehe auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums) noch gerechtfertigt ist, zumal sich im Gebiet auch Mehrfamilienhäuser befinden und es letztendlich die Grundstückseigentümer selbst in der Hand haben, wie Intensiv die Bebauungsmöglichkeiten in Zukunft ausgenutzt werden sollen. Der Bebauungsplan würde dann mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen die mögliche Kubatur der Gebäude mit einem verhältnismäßig weiten Gestaltungsspielraum regeln, der auch auf längere Sicht zu einer maßvollen Nachverdichtung, aber auch einer Veränderung der bisher gewohnten Bebauungssituation führen kann.

Das Verfahren wurde zunächst im normalen Verfahrensmodus gestartet. Nachdem es sich aber eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bietet es sich an das weitere Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und von daher auf eine weitergehende Prüfung umweltrelevanter Belange in Form einer Umweltprüfung und der Darstellung in einem Umweltbericht zu verzichten. Ungeachtet dessen müssen im Weiteren die Belange des Artenschutzes Berücksichtigung finden. Dies ist mit der vorliegenden Hapitatspotentialanalyse erfolgt.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans soll die gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene öffentliche Auslegung und weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragskonto: 5110050000 4271000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	45.000.--
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing		✓			
✓	Stadtplanung und Verkehr		✓			
✓	Soziales und Miteinander Leben	✓				
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

Anhörung / Beteiligung:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Markus Ludwig
Stadtbaumeister