



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2022/131

Aktenzeichen: FB 3 Mü 621.41	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Mündler, Hanna	Datum: 21.09.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Weiler	06.10.2022	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	18.10.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	25.10.2022	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

- Bebauungsplan "Brühl, 4. Änderung" in Ebersbach-Weiler
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - Festlegung des Verfahrens
 - Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Für den Bebauungsplan „Brühl, 4. Änderung“ wird der Geltungsbereich gemäß dem Abgrenzungsvorschlag der Verwaltung (Anlage 1) abgegrenzt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan „Brühl, 4. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes, das von Ortschaftsrat und Gemeinderat als Grundlage für die Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung anerkannt wurde, soll die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich entsprechend den Zielsetzungen dieses Dorfentwicklungskonzeptes in einen konkreten rechtlichen und damit verbindlichen Rahmen gefasst werden.

Darüber hinaus sieht ein aktuell vorliegendes Baugesuch nun eine Bebauung vor, welche die Möglichkeiten aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung maximal ausschöpft. Dies führt zu einem Baukörper, der nach einhelliger Auffassung der Gremien, der Zielsetzung aus dem Dorfentwicklungskonzept entgegensteht. Weiter sind aufgrund aktueller Entwicklungen weitere Bauvorhaben zu erwarten.

Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich werden teils als reine Wohngebäude, teils landwirtschaftlich genutzt. Sollte es in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten zu einer teilweisen oder ganzen Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstellen kommen, ist eine planungsrechtliche Regelung geboten. Ferner bestehen Lücken, die für eine weitere bauliche Nutzung in Frage kommen. Derzeit existiert für diesen Bereich lediglich der Baulinienplan Weiler aus dem Jahr 1947.

Daher besteht nach Auffassung der Verwaltung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ein eindeutiges Erfordernis, die künftige städtebauliche Entwicklung durch eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Brühl“ zu regeln.

Zunächst soll eine städtebauliche Konzeption als Grundlage für den Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern erstellt werden. Aus dem Ergebnis dieses Dialogs soll dann der Entwurf des Rechtsplans entwickelt werden, der dann eine künftige Bebauung mit den gebotenen Festsetzungen verbindlich regelt.

Die Abgrenzung des Plangebiets wird wie folgt vorgeschlagen:

- Im Norden: Nördliche Grenze von Flst.-Nr. 58/1, 58, 62, 241/1, 67
- Im Süden: Südliche Grenze von Flst.-Nr. 70, nördliche Grenze von Flst.-Nr. 71/2, 71/3, 71/4, 71/5
- Im Westen: Westliche Grenze von Flst.-Nr. 58/1, 59/1, 59/2, 69/1, 71/1, 70
- Im Osten: Östliche Grenze von Flst.-Nr. 71/5, 60, 71/6, 67

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Der Bebauungsplan wird, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 511005000 4271000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	30.000,--
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:

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

i.V. Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter