



**Marktgemeinde
Ebensfeld**

Begründung und Erläuterung

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Markt Ebensfeld
Ringstrasse 6
96250 Ebensfeld

Böhmer+Herold
Friedenslinde 7
96250 Ebensfeld

Planung: Bernd Kolb Dipl. Ing. (U.), Architekt
Neuenreuth a. Sand 6
95336 Mainleus

Ebensfeld,

.....

Erster Bürgermeister (Herr Bernhard Storath)

Inhaltsverzeichnis

1. Stand der Bauleitplanung.....	3
2. Sachverhalt und Erläuterungen	3
3. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger	10
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange.....	10
5. Verfahrensvermerk.....	10

1. Stand der Bauleitplanung

Die Marktgemeinde Ebensfeld verfügt über einen Flächennutzungsplan.

Bislang wurde der Flächennutzungsplan 20 mal abgeändert.

- rechtswirksam seit

2. Sachverhalt und Erläuterung der Änderungen

2.1 Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Ebensfeld hat am 29. April 2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“ beschlossen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist es daher erforderlich, die Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplans zu ändern. Die nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 zeigen den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abb.1) im Bereich des Plangbietes und dessen geplante Änderung (Abb.2).

Marktgemeinde Ebensfeld
Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes



Abbildung 1: wirksamer Flächennutzungsplan (ohne Massstab)

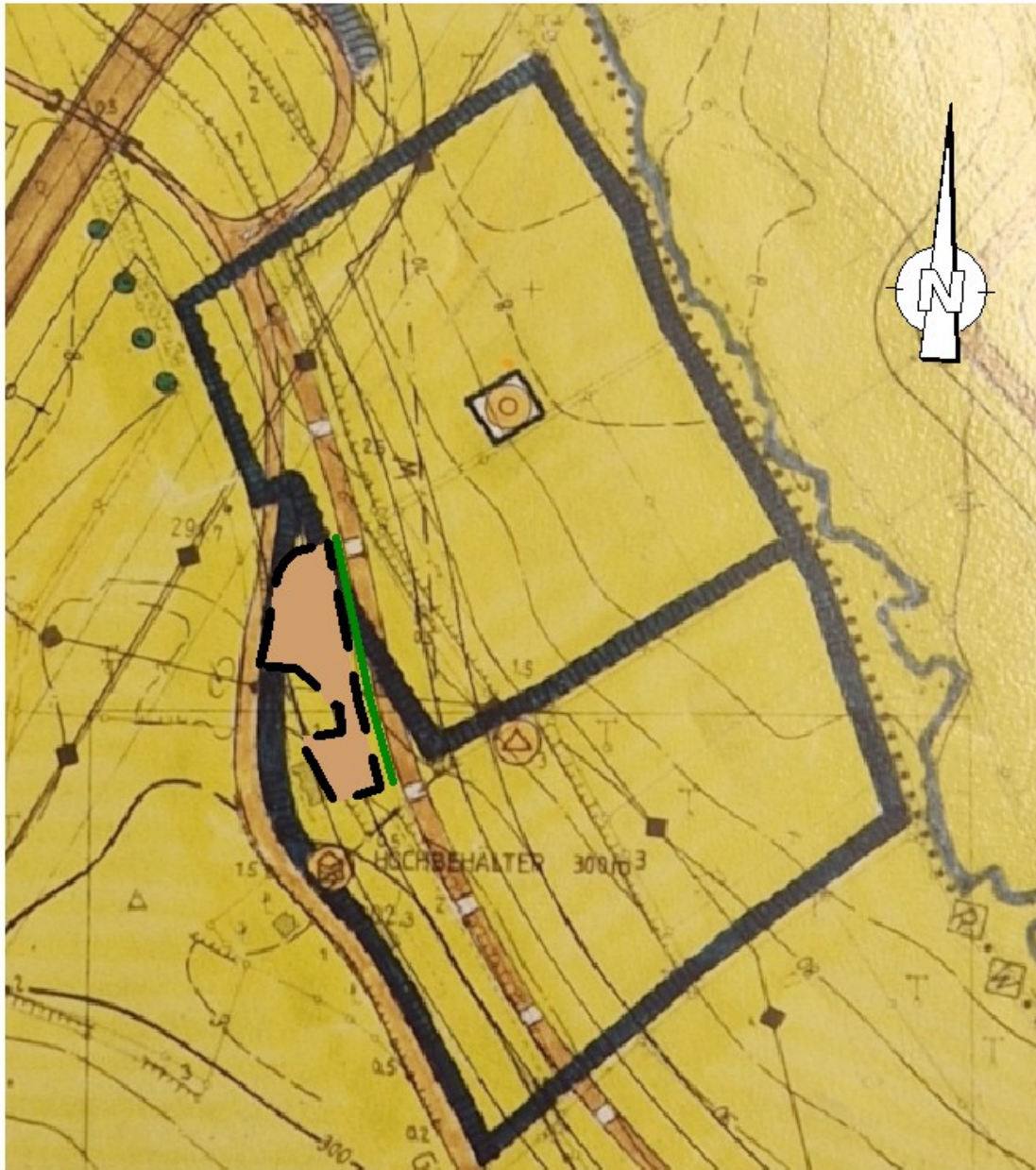


Abbildung 2: geplante Wohnbaufläche (ohne Massstab)

Zweck des Plans ist es, auf der Fl.Nr. 2678 (ca. 3.500 m²; s. Abbildung 3) der Gemarkung Ebensfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung einer auf Nachbargrundstücken vorhandenen Wohnbebauung (dort E + II mit Garagengebäuden) herzustellen. Mit der Realisierung des Vorhabens soll eine im Außenbereich seit Jahrzehnten

vorhandene isolierte und atypische Bebauung ortsplanerisch zu einer geschlossenen Siedlungsstruktur abgerundet werden.

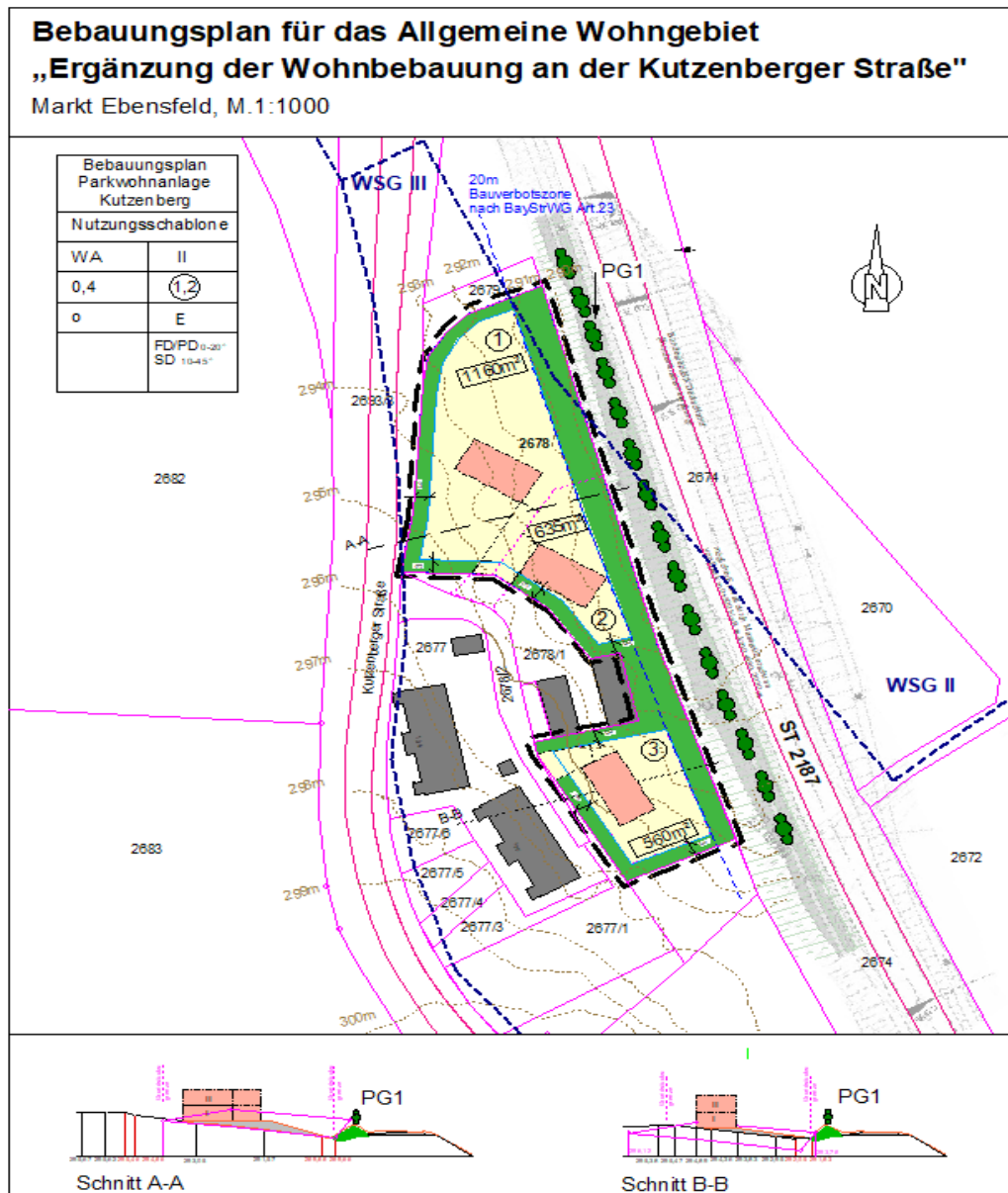


Abbildung 3: geplanter B-Plan (ohne Massstab)

2.2 Planungsrechtliche Beurteilungskriterien

Wegen seiner Lage bedarf das Projekt der sorgfältigen planerischen Gestaltung und der Bewertung seines Realisierungsnutzens durch die am Entscheidungsprozess Beteiligten. Weil es notwendig ist, den Flächennutzungsplan ergänzend anzupassen, kommt vor allem der Berücksichtigung der planungsrechtlichen Prüfungsmaßstäbe

1. des Schutzes des Außenbereichs,
 2. der Vermeidung von Splittersiedlungen,
 3. des Anbindegebots,
 4. des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung sowie des Vorrangs der Nachverdichtung,
 5. sowie der erforderlichen Erschließung
- entscheidende Bedeutung zu.

Keines dieser Entscheidungskriterien gilt allerdings absolut und steht, soweit es beurteilungsrelevant ist, dem Vorhaben von vorneherein zwingend entgegen. Es handelt sich nicht um Ausschlusskriterien, sondern um Maßstäbe, die im Gesamtkontext der Bewertung heranzuziehen sind. Ihr Gewicht ist anhand der konkreten Situation zu beurteilen. Sie sind mit dem Nutzen des Vorhabens abzuwägen. Zudem schließt die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungsbefugnis einen Gestaltungsspielraum ein. Die Beurteilung einer gemeindlichen Planung als rechtmäßig oder rechtswidrig kann also nicht unter einzelnen Aspekten geschehen. Sie bedarf vielmehr einer sorgfältigen Sachverhaltsermittlung sowie einer umfassenden Abwägung und damit einer tragenden Begründung.

2.3 Beurteilung der Planung anhand der angeführten Kriterien

1. Das Planungsgebiet liegt nicht in der Freiraumstruktur eines ländlichen Umfelds, sondern in einem atypischen Außenbereich (Abbildung 4). Östlich und westlich verlaufen Straßen (St 2187 / Ortsstraße zwischen dem zentralen Ort des Markt Ebensfeld und dem Klinikgelände Kutzenberg). Daneben befinden sich bebaute Grundstücke. Die nahe Umgebung ist zudem durch den Verkehrsknotenpunkt der Anschlussstelle Ebensfeld/Kutzenberg (A73) und dem intensiv bebauten und visuell dominierenden Ortsteil Kutzenberg geprägt, dessen weitere bauliche Entwicklung zu erwarten ist. Der Schutz des Außenbereichs ist hier also kein im Vordergrund stehendes Kriterium.



Abbildung 4: Marktgemeinde Ebensfeld, südl. Bereich mit Anbindung Kutzenberg

2. Die vorgesehene Planung bringt keine raumgreifenden Ausweitung einer Splittersiedlung. Das Planungsgebiet ermöglicht lediglich die Ausweisung von wenigen Baugrundstücken, denn die benachbarten Straßen bilden eine nicht zu überwindende Grenze. Vorgesehen ist lediglich eine maßvolle, abgestufte und die vorhandenen isoliert stehenden Wohngebäude abrundende bauliche Ergänzung (reines Wohngebiet nach § 3 BauNV), die einer Strukturierung der vorhandenen baulichen Verhältnisse und damit der Verbesserung des „status quo“ dient. Das zudem auf einer Fläche, deren landwirtschaftliche Nutzbarkeit wegen der Lage und des Zuschnitts ohnehin eingeschränkt ist.
3. Das Anbindegebot (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Sätze 1 und 2 BayLPlG; Abschnitt 3.3 der Anlage zu § zu § 1 LEP) steht dem Projekt nicht entgegen. Die geringe Erweiterung des Baulands knüpft an eine vorhandene Siedlung mit guter Infrastruktur an, also an einen bereits vorhandenen erschlossenen Ortsteil. Offene Landschaft wird dadurch nicht neu in Anspruch genommen. Liegen solche Voraussetzungen vor, dann verlangt das Raumordnungsrecht auch nicht die Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte einer Gemeinde.

Diese Rechtsauffassung entspricht im vorliegenden Fall seit mindestens 15 Jahren auch der Meinung der Regierung von Oberfranken. Zuletzt am 06.02.2009 hat diese nach mehreren

vorhergehenden inhaltlich identischen Schreiben ausgeführt, dass sie gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans („Parkwohnanlage Kutzenberg“) keine Einwendungen erhebt.

4. Der vorgesehene Bebauungsplan scheitert auch nicht am Vorrang der Innenentwicklung (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Es gibt zwar im Hauptort des Marktes Ebensfeld verstreut bebaubare Grundstücke, es fehlen aber realistische Möglichkeiten für Baugebote. Größere Flächen stehen dort ohnehin nicht zur Verfügung. In solche Fällen muss es auch im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts einer Gemeinde die Entscheidung überlassen bleiben, ob und wie sie eine bauliche Entwicklung betreiben bzw. – wie hier – zulassen will.
5. Das vorgesehen Plangebiet ist voll erschlossen (Zufahrten, Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Internetzugang) sind vorhanden. Es besteht also kein zusätzlicher kommunaler Investitionsaufwand.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es keine im Ergebnis tragfähigen Gründe des Bauplanungs- und des Raumordnungsrechts gibt, welche dem hier ins Auge gefassten Bebauungsplan und einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplan entgegen stehen.

1.2 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer verkehrstechnisch gut angebundenen und städtebaulichen günstigen Lage.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Minimierung der Belastungen für die Umwelt,
- die Belange der Baukultur und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes.

3. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger

Die Unterrichtung der Bürger hat nach § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig zu erfolgen. Laut § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange werden bei der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes beteiligt und haben der Gemeinde in ihren Stellungnahmen Aufschluss über Planungen und Maßnahmen abzugeben. Im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

5. Verfahrensvermerk

Der Grundstücks- und Bauausschuss, zugleich Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplan-änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Vorentwurf der 21. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Ebensfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 21. Flächennutzungsplanänderung am in der Fassung vom festgestellt.

Das Landratsamt Lichtenfels hat die 21. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 21. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 21. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Marktgemeinde Ebensfeld
Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

aufgestellt:

Ort: Neuenreuth am Sand

Datum: 01.09.2024

Unterschrift:

Bernd Kolb, Dipl. Ing. (U.) , Architekt

Anlage:

Planung zeichnerischer Teil Z.Nr.:1 und 2, vom 01.09.2024