

## **Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Ettleben**

### **Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Ettleben**

Der Marktgemeinderat des Markt Werneck hat in der Sitzung vom 27.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich „Flurstück Nr. 1116“, Gemarkung Ettleben beschlossen.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Das Flurstück Nr. 1116, Gem. Ettleben befindet sich im Außenbereich im nordöstlichen Bereich des Marktgemeindegebietes. Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen (Stand 6. Änderung, genehmigt September 2007). Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Meininger Straße (Staatsstraße St 2447).

Der Eigentümer des Wohngebäudes hat für eine Aufwertung seines Wohnumfelds eine nördliche Erweiterung seines Aufenthaltsbereiches am Wintergarten in Form einer Terrasse beabsichtigt. Hierfür ist aufgrund des ansteigenden Geländes die Herstellung einer Stützmauer bis zu max. 2,0 m Höhe erforderlich. Darüber hinaus ist eine Treppenanlage nach Westen zum bestehenden Gelände sowie im Nordosten eine Wärmepumpe erforderlich. Weiterhin ist für den Pool eine transparente Überdachung vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Aufwertung des Wohnumfeldbereiches welche im Außenbereich nicht zulässig ist, planungsrechtlich zu sichern, um somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 27.03.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Marktes Werneck am 09.06.2023 bekannt gemacht.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1116 Gemarkung Ettleben (teilweise) und hat eine Größe von ca. 150 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Übersicht des Geltungsbereichs (rot umrandet) (Quelle Kataster/Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Euro Geographic 2022)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch das unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 1116 (Bestand Garten des Flurstücks Nr. 1116)
- im Osten durch das bestehende Nebengebäude Flurstück Nr. 1116
- im Süden durch den Wintergarten / Freifläche Pflaster

## Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Marktgemeinderat hat am 27.03.2023 den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.d.F. vom 11.07.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat parallel dazu stattgefunden.

Die dort eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 26.02.2024 durch den Marktgemeinderat des Markt Werneck behandelt und abgewogen. Der somit geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Ettleben wurde in der Fassung vom 15.02.2024 gebilligt.

Weiter hat der Marktgemeinderat beschlossen, dass auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Bereich „Teilfläche Flurstück Nr. 1116“, Gmrk. Ettleben, einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht liegen nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 21.04.2024 öffentlich aus.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite des Markt Werneck unter <https://www.werneck.de/rathaus-buerger/bauen/bebauungsplaene/index.html> eingesehen werden. Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich im Rathaus Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8, 97440 Werneck, Zimmer 1.05, Herr Bonengel während der folgenden Zeiten (Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich abgegeben werden. Diese sollen elektronisch via E-Mail ([konrad.bonengel@werneck.de](mailto:konrad.bonengel@werneck.de)) abgegeben werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf postalischen Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern der Markt Werneck den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

## Umweltbezogene Informationen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 15.02.2024	Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen. Bestandsanalyse gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Mensch (insbesondere Immissionsschutz), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter (insbesondere Bodendenkmal D-6-6026-0062). Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren einschl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen. Abarbeitung der Eingriffsregelungen bezogen auf die Schutzgüter. Abwägung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht Durchführung der Planung. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite des Marktes Werneck als auch im Rathaus Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8, 97440 Werneck, Zimmer 1.05 ebenfalls öffentlich aus.

## Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Werneck, 12.03.2024

*Sebastian Hauck*



.....  
Ort, Datum

.....  
1. Bürgermeister Sebastian Hauck