

# **Bebauungsplan**

## **„Buhlleite“ der Stadt Eltmann**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

#### **Allgemeines:**

Der Stadtrat der Stadt Eltmann hat in seiner Sitzung vom 27.04.2022 beschlossen, für das Gebiet „Buhlleite“ in Eltmann einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da dieser Bebauungsplan ursprünglich im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden sollte, wurde von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Durch die Aufhebung des § 13 b BauGB, welche aufgrund des Bundesgerichtsurteils vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) erfolgte, wurde der Bebauungsplan unter Absprache mit dem Landratsamt Haßberge in das Regelverfahren übergeleitet.

#### **Art und Weise wie Umweltbelange berücksichtigt wurden**

Zu den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wurde von Dip.-Ing. Christian Sandner aus Haßfurt ein Umweltbericht mit der artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (Stand 14.10.2022). Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans „Buhlleite“.

Der Ausgleich für den Eingriff dieser Bauleitplanung in die Natur erfolgt über das Öko-Konto der Stadt Eltmann. Hierfür wurde das Grundstück Fl.Nr. 310 in der Gemarkung Weisbrunn mit 5.020 m<sup>2</sup>, welches vor geraumer Zeit durch die Anlegung einer Streuobstwiese aufgewertet wurde, herangezogen. Bei einer Ansetzung eines Anrechnungsfaktors von 0,5 hat man einen Ausgleichswert von 2.510 m<sup>2</sup> erreicht. Nach dem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Umweltbericht war ein Ausgleich von 2.100 m<sup>2</sup> zu erbringen. Somit wurde ein Mehrausgleich von 410 m<sup>2</sup> erzielt.

#### **Art und Weise wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden**

I.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zuge einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023, welche im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eltmann vom 25.11.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde. Für den gleichen Zeitraum waren die Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Stadt Eltmann eingestellt mit dem Verweis auf die Äußerungsmöglichkeit.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

Über die hierbei vorgetragenen Anregungen und Einwände hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29.03.2023 nach erfolgter Abwägung entschieden. Die Vortragenden wurden über die hier getroffenen Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Die hierbei getroffenen Entscheidungen (Hinweis auf umliegende Landwirtschaft inkl. Auswirkungen, Aufnahme von bestehenden Leitungen und Schutzzonen, Aufnahme weiterer Ausführungen zum Thema Schallschutz, Aufnahme von naturschutzrechtlichen Bestimmungen, Aufnahme des best. Gewölbekellers, Aufnahme von abfallrechtlichen Bestimmungen, Aufnahme von brandschutzrechtlichen Vorgaben, Überarbeitung der Begründung zum Thema Baulandbedarf, Aufnahme wasserrechtlicher Vorgaben, Aufnahme denkmalschutzrechtlicher Vorgaben) wurden vom Planungsbüro in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Darüber hinaus wurde das Planungsbüro mit der Erstellung einer Gefährdungs- und Fließwasseranalyse mit Risikobewertung beauftragt. Der geänderte Entwurf (Stand 30.01.2024) wurde vom Stadtrat der Stadt Eltmann in der Sitzung vom 31.01.2024 gebilligt.

II.

Mit dem gebilligten Entwurf (inkl. Begründung, Umweltbericht sowie Gefährdungs- und Fließwasseranalyse mit Risikobewertung) erfolgte eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB. Hierzu wurden die Bebauungsplanunterlagen in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 11.07.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eltmann vom 24.05.2024. Für den gleichen Zeitraum waren die Bebauungsplanunterlagen auf der Homepage der Stadt Eltmann eingestellt mit dem Verweis auf die Äußerungsmöglichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nochmals beteiligt. Ihnen wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich bis zum 11.07.2024 zu den aktuellen Bebauungsplanunterlagen zu äußern.

Über die hierbei vorgetragenen Anregungen und Einwände hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 27.11.2024 nach erfolgter Abwägung entschieden. Die Vortragenden wurden über die hier getroffenen Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

III.

Die hier getroffenen Entscheidungen führten zu geringfügigen redaktionellen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen (Ergänzungen hinsichtlich Überleitung von 13 b-Verfahren ins Regelverfahren, Klarstellung zum Thema Flächennutzungsplan, Hinweis auf Bekanntmachung im Internet, Hinweis auf Nutzung erneuerbarer Energien, Hinweis auf Zulässigkeit der Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen, Änderung des Begriffs „Unterzentrum“ in „Grundzentrum“ in der Begründung.

IV.

Die überarbeitete Fassung (Stand 03.12.2024) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 11.12.2024 als Satzung beschlossen.

## Entscheidung für den Bebauungsplan „Buhlleite“

Sowohl in Eltmann als auch in den Stadtteilen bestehen aufgrund der Topographie und der vorhandenen Risiko- bzw. Schutzgebieten nicht mehr viele Möglichkeiten zur Baulandausweisung.

Die Fläche, welche nun durch den Bebauungsplan „Buhlleite“ als Wohnbauland aufgeplant wurde, stellt einen Lückenschluss zwischen dem westlich angrenzenden Innerortsbereich von Eltmann und dem bereits ausgewiesenen sowie erschlossenem Wohnbaugebiet „Stephanshöhe“ im Osten dar. Aufgrund der Tatsache, dass das unmittelbare Umfeld bereits bebaut ist (ausgenommen in südlicher Richtung) und entlang des Baugebietes „Buhlleite“ bereits eine Bundesstraße verläuft wird das Orts- und Landschaftsbild so gut wie gar nicht beeinträchtigt.

Durch die angrenzende Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) ist eine Erschließung relativ unproblematisch möglich.

**Fazit:** Eine geeignetere Fläche zur Ausweisung für Wohnbauland als das hier gewählte Areal lag nicht vor.

Eltmann, 08.01.2025

STADT ELTMANN



Ziegler

1. Bürgermeister