



Bekanntmachung

- **des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und**
- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Marktgemeinderat des Marktes Eckental hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Oberschöllenbach Nr. 11 - Westlich Oberschöllenbacher Hauptstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberschöllenbach Nr. 11 Westlich Oberschöllenbacher Hauptstraße“ liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Oberschöllenbach im Westen des Marktes Eckental.

Des räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von zur Lagerung genutzten Flächen (Flst. Nr. 30, Gmkg. Unterschöllenbach),
- im Osten vom bestehenden Siedlungsbereich von Oberschöllenbach bzw. der Oberschöllenbacher Hauptstraße,
- im Süden vom bestehenden Siedlungsbereich von Oberschöllenbach und
- im Westen durch Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist ca. 32.600 m² (3,3 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 27 (tlw.), 28 (tlw.) und 29/2 (tlw.) in der Gemarkung Unterschöllenbach sowie die Flurstücke Nrn. 342 (tlw.), 344, 345, 346, 347, 348/2 (tlw.), 349/3 (tlw.) und 352/19 in der Gemarkung Oberschöllenbach, Markt Eckental. Der Kartenausschnitt ist als Anlage Teil dieser Bekanntmachung.

Im Ortsteil Oberschöllenbach soll Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang in Form einer Ortsabrundung, geschaffen werden. Hierzu soll die Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Eine Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch auf Flächen des planungsrechtlichen Außenbereiches bis hin zu einer überbaubaren Grundstücksfläche von 10.000 m² möglich, durch den Bebauungsplan muss zudem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier gegeben: Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet; der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberschöllenbach an. Die Bauflächen betragen ca. 22.890 m², durch die festgesetzte GRZ von 0,4 sind ca. 9.160 m² überbaubar. Die Grenze von 10.000 m² wird damit unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Ob eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwarten ist, wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) vorab geprüft. Diese kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung ausgeschlossen werden können. Somit wird auch diese Maßgabe nach § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB erfüllt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberschöllnbach Nr. 11 Westlich Oberschöllnbacher Hauptstraße“ mit Begründung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.11.2022 zur Kenntnis genommen sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf mit Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

09. Dezember 2022 bis einschließlich 13. Januar 2023

im Rathaus des Marktes Eckental, Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Bauamt, Zimmer UG1.09, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08.00-12.00 Uhr, und Dienstag von 14.00-18.00 Uhr) aus.

Die Planunterlagen wurden gem. § 4a BauGB auch in das Internet unter www.eckental-mfr.de „Planen, Bauen & Wohnen => Bekanntmachung Bauleitplanverfahren“ eingestellt und können dort ebenfalls eingesehen werden. Verbindlich sind die ausliegenden Fassungen im Rathaus.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen z.B. schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder elektronisch beim Markt Eckental, Rathausplatz 1, 90542 Eckental, Tel.: 09126/903-254, Fax: 09126/5754, E-Mail: info@eckental.de abgegeben werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie eine 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.

Markt Eckental, den 23.11.2022

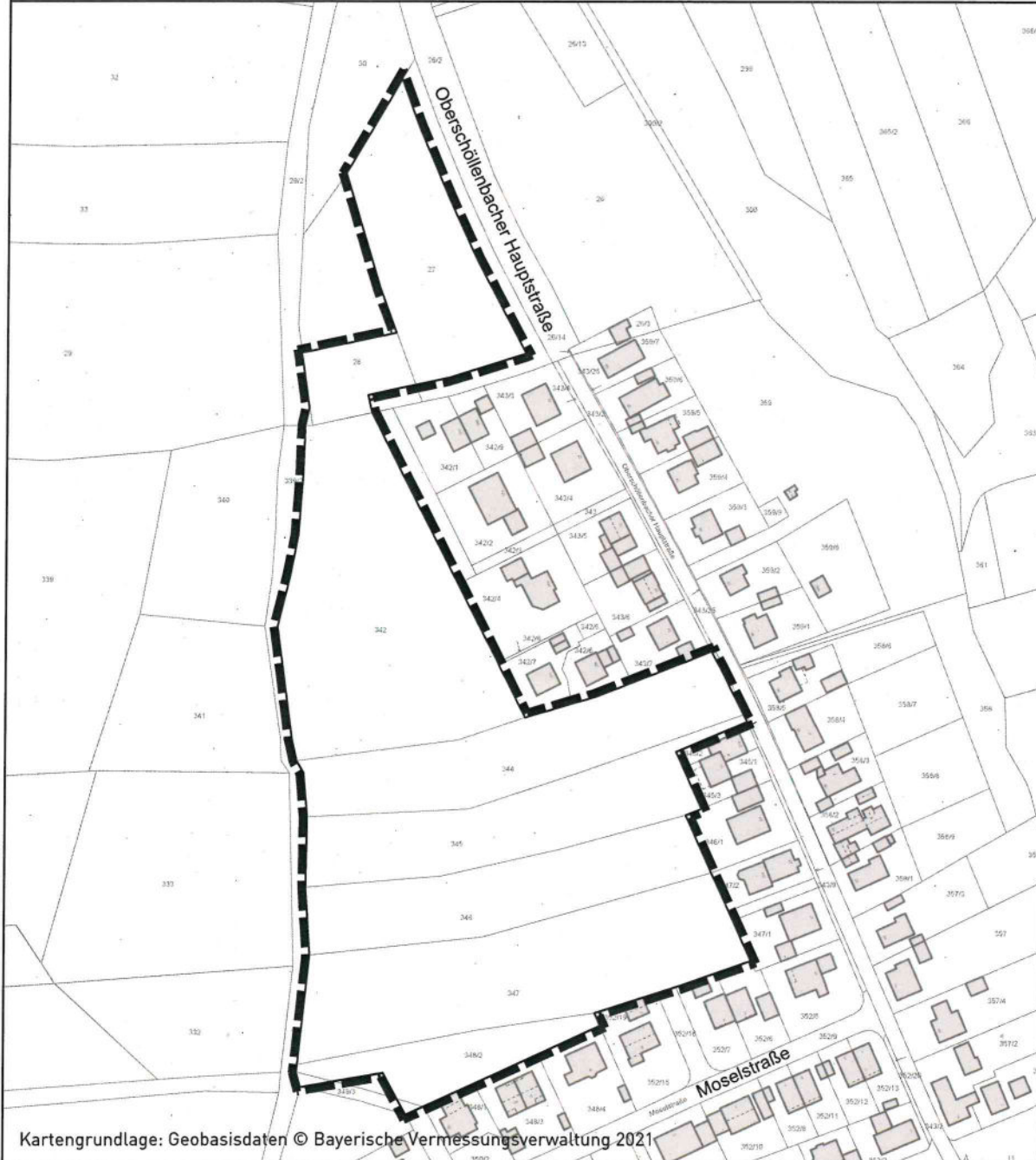

Ilse Dölle
1. Bürgermeisterin





Markt Eckental

Bebauungsplan Oberschöllenbach Nr. 11 "Westlich Oberschöllenbacher Hauptstraße"



Kartenausschnitt (Lageplan)

der als Anlage der Bekanntmachung vom 23.11.2022 beigelegt ist.

■ ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich

Der Kartenausschnitt (Lageplan) mit der Abgrenzung des Plangebietes kann bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Gemeinde Markt Eckental, 23.11.2022

I. Dölle

Ilse Dölle
Erste Bürgermeisterin

