

Öffentliche Bekanntmachung

Erneuter Aufstellungsbeschluss

1. Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwiefalten hat am 12.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“, Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hanfgärten Nord“, Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg erneut aufzustellen und beschlossen, gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch, ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13 b BauGB sowie der Nachverdichtung von bebauten Grundstücken im Innenbereich nach § 13 a BauGB.

Da mit der Neueinführung des § 13 b BauGB im Juni 2021 die Frist zur Anwendung dieses Verfahrens verlängert wurde, wird der Bebauungsplan mit Beschluss vom 12.12.2022 formal neu aufgestellt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, es wird für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den Bebauungszusammenhang.

Auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben, für die bebauten Flächen im Innenbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im Bebauungszusammenhang.

Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“ insgesamt im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und für die Notwendigkeit der Einhaltung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

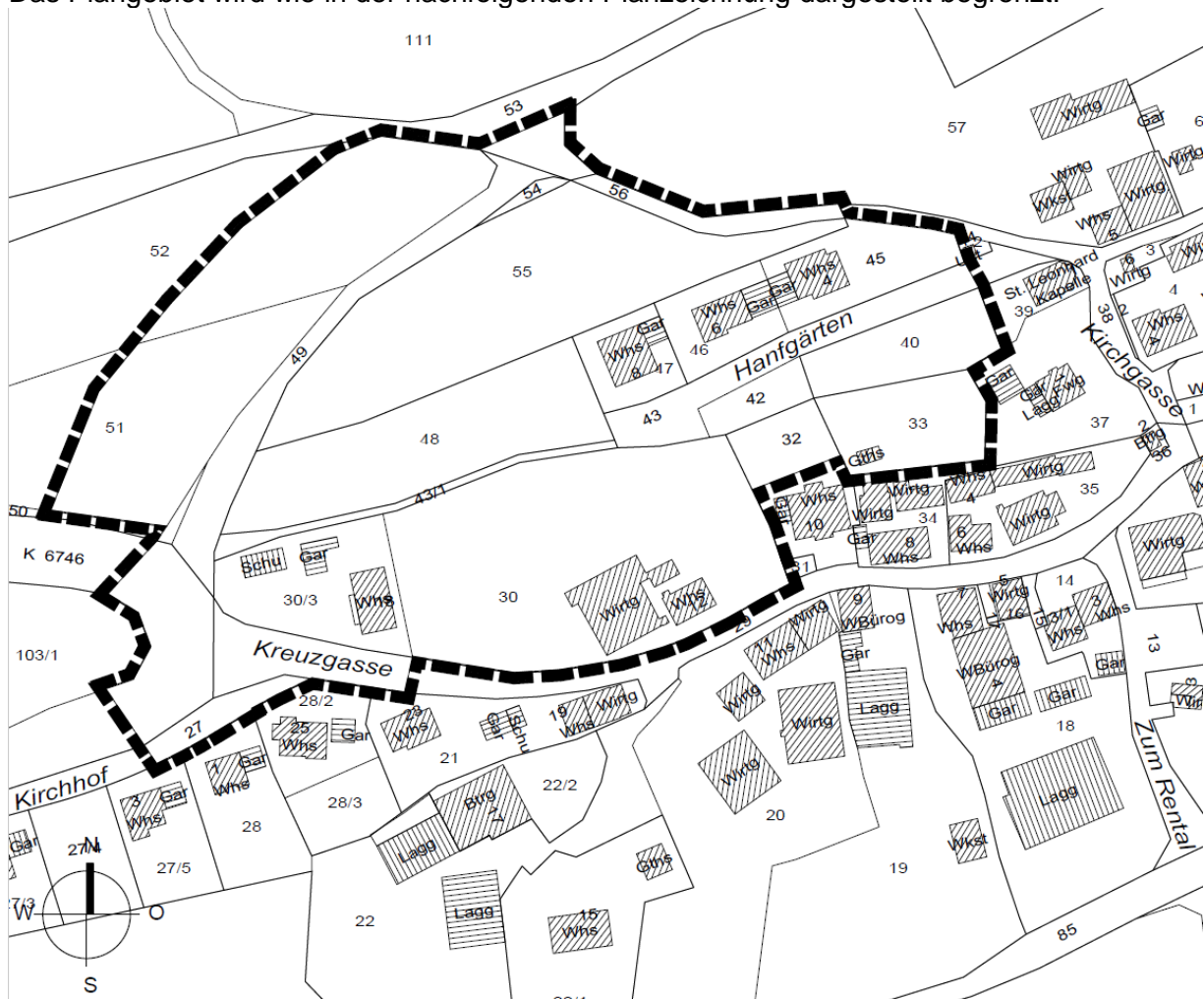
Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zwiefalten beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs im Ortsteil Sonderbuch. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfgärten Nord“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Sonderbuch, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 27 (teilweise), 29 (teilweise), 30, 30/3, 32 (teilweise), 33, 40, 42, 43 (teilweise), 43/1, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (teilweise), 51 (teilweise), 52 (teilweise), 53 (teilweise), 54, 55, 56 sowie 99 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,95 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Der Beschluss des Gemeinderats über die erneute Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch bzw. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW ortsüblich bekannt gemacht.

Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung Zwiefalten

Montag bis Freitag	von	08:00 Uhr	bis	12:00 Uhr
Montag bis Dienstag	von	14:00 Uhr	bis	16:00 Uhr
Donnerstag	von	14:00 Uhr	bis	18:00 Uhr

Zwiefalten, den 22.12.2022

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin