

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

1. Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hanfgärten Nord“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwiefalten hat am 04.12.2019 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 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. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich.

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. 32 (teilweise), 33, 40, 42, 43 (teilweise), 43/1, 48, 49, 50 (teilweise), 53 (teilweise), 54, 55 sowie 56. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,46 ha.

