

Aufstellung des Bebauungsplanes „Langenzell – Alte Gärtnerei“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2

Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Langenzell – Alte Gärtnerei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 3030,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Kreisstraße K 4200, Flurstück 3031,
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Landesstraße L 532, Flurstück 3024
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3021.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3021/1 und 3029 vollständig. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiesenbach unterliegt einer erheblichen Wohnraum-Nachfrage sowohl in Bezug auf den Neubau von Ein- oder Zweifamilienhäusern als auch in Bezug auf Miet- und Eigentumswohnungen. Innerhalb der Ortslage von Wiesenbach stehen jedoch nur sehr wenige Baugrundstücke für eine Neubebauung bereit. Auch im zuletzt erschlossenen Neubaugebiet „Langenzeller Buckel“ bestehen kaum mehr freie Baugrundstücke, insbesondere nicht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Die Gemeinde sieht daher den Bedarf für die Erschließung einer weiteren Neubaufläche. Daher soll nun die in der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte gemischte Baufläche im Ortsteil Langenzell westlich der Kreisstraße entwickelt werden.

Die Flächen befinden sich im Besitz eines einzigen Eigentümers, der beabsichtigt, die Flächen westlich des Hofguts Langenzell sowie westlich der Kreisstraße Richtung Dilsberg einer baulichen Nutzung auf Grundlage der Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd zuzuführen. Dabei ist insbesondere die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Diese Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur Umsetzung der Planungsabsicht die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Wiesenbach erforderlich wird.

Der Geltungsbereich umfasst neben den geplanten Bauflächen auch Flächen, die aus wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Gründen von Bebauung freizuhalten sind bzw. als Ausgleichsflächen herangezogen werden sollen.

Verfahren

Da der Bebauungsplan Flächen umfasst, die bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten sind und eine versiegelbare Fläche von 10.000 m² überschritten werden wird, kommt eine Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht in Betracht. Demzufolge wird der Bebauungsplan im umfassenden Bebauungsplanverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltbericht aufgestellt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkung der Planung wird, nach Ausarbeitung eines Vorentwurfs, eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgen. Der Auslegungszeitraum und Auslegungsort wird gemäß den gesetzlichen Erfordernissen zuvor unter den amtlichen Bekanntmachungen des Mitteilungs- und Amtsblattes der Gemeinde Wiesenbach öffentlich bekannt gemacht.

Wiesenbach, den 17. Juni 2022

gez. Eric Grabenbauer, Bürgermeister