

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

4. Änderung des Bebauungsplans und Erlass örtlicher Bauvorschriften „Salzmatten-Bauerten“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2020 den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a und § 1 Abs. 8 BauGB gefasst, den Änderungsentwurf gebilligt und zugleich die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Salzmatten-Bauerten“ Teil I wurde am 14.09.1978 als Satzung beschlossen, am 21.12.1978 genehmigt und erlangte am 31.01.1979 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurde dieser Plan dreimal geändert.

Die Aufstellung erfolgte, um insbesondere den damals gesteigerten Wohnbedarf zu decken. Entsprechend wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Neben dieser Wohngebietsnutzung sieht der Bebauungsplan insbesondere in einzelnen Straßenkreuzungen auch kleinere, öffentliche Grünflächen vor.

Eine dieser Grünflächen, nämlich das Grundstück Flst. Nr. 1027, soll nun im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer Wohnbebauung in Form eines Einfamilienhauses zugeführt werden. Da eine Bebauung auf diesem Grundstück aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich ist, wird eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 1004 miteinbezogen.

Da das Vorhaben von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich inhaltlich abweicht, wird es notwendig, diesen in Form eines Deckblattes zu ändern.

Die Erschließung des zukünftigen Grundstücks ist gesichert und kann über die bestehenden Straßen „Neubergweg“ bzw. „Im Wachental“ erfolgen.

Mit der 4. Bebauungsplanänderung „Salzmatten-Bauerten“ werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandssituation
- Regelungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen mit Baumpflanzung

Nach heutiger Rechtsauffassung sind die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar. Insofern wird es notwendig, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften neu zu fassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen zu stellen.

Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1004 (Teil) und 1027 auf Gemarkung Sulzburg. Diese werden begrenzt: Im Süden und Westen durch die bestehenden Erschließungsstraßen „Im Wachental“ und „Neubergweg“ sowie im Norden und Osten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus folgendem Planausschnitt (ohne Maßstab):



Verfahren

Die Unterlagen zur Offenlage der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umfassen die Satzungen, den zeichnerischen Teil (Änderungsbereich), den schriftlichen Teil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften), die gemeinsame Begründung, die Belange des Umweltschutzes und die artenschutzfachliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope.

Die Offenlage findet in Form einer Planauflage

vom 08.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020

im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 3 während der üblichen Dienststunden, Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, sowie Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Zusätzlich können weitere Termine zur Einsicht vereinbart werden. Außerdem ist der vollständige Änderungsentwurf im Internet auf

der Homepage der Stadt Sulzburg unter www.sulzburg.de → Rathaus → Bauen & Planen → Aktuelle städtebauliche Projekte → Sulzburg → 4. Bebauungsplanänderung **Salzmatten Bauerten** eingestellt und kann jederzeit abgerufen werden.

Während der Auslegungsfrist können zu diesem Änderungsentwurf (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Stadt Sulzburg im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 2 vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Sulzburg, den 27.05.2020

Der Bürgermeister
Dirk Blens