

Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“

Die Städte und Gemeinden sollen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist die erhöhte Nachfrage von Gemeindebewohnern nach Wohnbau-landflächen im Gemeindegebiet Niederzimmern.

Für die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung bietet sich die im Norden der Gemeinde Niederzimmern befindliche Außenbereichsfläche an, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Niederzimmern anschließt. Durch die Einbeziehung der nördlich der Gemeindestraße „Sülzenanger“ befindlichen Außenbereichsflächen können Wohnbaulandflächen durch Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße entwickelt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich, der die privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln und zu bewerten hat. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, nach denen sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange im Planverfahren beteiligt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Die Planungsfläche bzw. der geplante Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Niederzimmern, Flur 4; Teilflächen der Flurstücke 609, 610, 611, 612 und 613 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der zu beplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzimmern als Allgemeines Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wird der Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederzimmern entwickelt.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet in Niederzimmern herstellen zu können und damit Planungsrecht zu schaffen, hat die Gemeinde Niederzimmern am 19.02.2019 mit der Beschlussnummer 1-30/19 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan (B-Plan) Wohngebiet „Sülzenanger“ gemäß § 13b BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB aufgestellt und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Im Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im Planverfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Bebauungsplan gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend.

Träger des Planungsverfahrens ist die Gemeinde Niederzimmern.

Die Planfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“ befindet sich in dem Bereich des geplanten Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger-Ziegeleiweg-Holzweg“ (Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2007). Dieser wurde bis zum Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Aufgrund geänderter Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Niederzimmern wurde das Planverfahren nicht weiter vorangetrieben. Die nunmehr vorliegende Zielstellung für den aufzustellenden Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ entspricht den aktuellen Planungsintentionen der Gemeinde Niederzimmern.

Nach Erstellung des Planentwurfs mit Begründung wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Verfahrensablauf

- **Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates in seiner Sitzung am 19.02.2019 (Beschluss.-Nr. 1-30/19) gemäß §§ 2 Abs. 1 und § 13 b BauGB**
- Erarbeitung des Entwurfs
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 und 2 BauGB (Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats) und
- Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 und 2 BauGB (Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats)
- Beschluss zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch den Gemeinderat
- Erarbeitung des Satzungsexemplars
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“, einschließlich aller seiner Bestandteile, durch den Gemeinderat
- Anzeige der vom Gemeinderat beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Sülzenanger“ durch das Landratsamt Weimarer Land
- Bekanntmachung und wirksam werden des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger“



I:\projekte\wbl\niederzimmern_sülzenanger\cad\zeichnungen\niederzimmern-wbl_studio_lagekarte_2019-01-30.dwg

Geltungsbereich

Gemarkung Niederzimmern
Flur 4

Maßstab ~ 1 : 1.000, Format A4 (210*297)
Datum: 30.01.2019