

Gemeinde Neulußheim

Bekanntmachung Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Bebauungsplan „Zeppelinstraße West“, Gemeinde Neulußheim

Der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeppelinstraße West“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Areal des Bebauungsplans „Zeppelinstraße West“ liegt derzeit im Außenbereich und wird dementsprechend gem. § 35 BauGB beurteilt. Folglich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Westen des Gemeindegebiets in Form von Einzel- und Doppelhäusern, wodurch verschiedenen Wohnraumsprüchen Rechnung getragen wird. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende westliche Arrondierung der Gemeinde nördlich der Altlußheimer Straße fortgeführt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Zeppelinstraße West“ umfasst eine Grünfläche im Westen der Gemeinde Neulußheim. Die Gemeinde beabsichtigt westlich der bisherigen Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und an die Zeppelinstraße und Wohnbebauung im Osten an.

Der Bereich mit einer Größe von ca. 1,45 ha umfasst die Flurstücke 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4259, 4260, 4261, 4262, 4263, 4264, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276, 4277, 4278, 4279, 4280, 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288 sowie 4289.



Das Plangebiet „Zeppelinstraße West“ wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Ortsrandlage dem Außenbereich zugeordnet und ist demnach derzeit nach § 35 BauGB zu betrachten.

Das Vorhaben ist als eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Diese Situation ist gegeben, da das Gebiet unmittelbar an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die Grundfläche weniger als 10.000 m² entspricht. Das Verfahren wird im Sinne vom § 13a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Demgegenüber ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zeppelinstraße West“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

10.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019

beim Bürgermeisteramt Neulußheim, St. Leoner Str. 5, 68809 Neulußheim, Bürgerbüro während den üblichen Öffnungszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Während der Auslegungszeit wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es können Anregungen, Hinweise und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplans bei der Gemeinde Neulußheim abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Neulußheim, den 03.05.2019

gez. Gunther Hoffmann, Bürgermeister