

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**

## **des Marktes Sulzberg**

### **zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“**

In seiner Sitzung am 05.02.2018 hat der Marktgemeinderat Sulzberg den Entwurf des Bebauungsplanes „Zanderstraße“ mit textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 05.02.2018 gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Lageplan.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 1,93 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 2015 (TF), 2015/2 (TF), 2016 und 2018 (TF) der Gemarkung Sulzberg (TF=Teilfläche). Im Norden wird das Plangebiet durch die Wallerstraße (Fl.Nr. 2015/1 Gemarkung Sulzberg), im Westen durch die Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2018 Gemarkung Sulzberg, im Osten durch das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 2015 Gemarkung Sulzberg und die Gemeindeverbindungsstraße Öschle-Burgratz (Fl.Nr. 485/2 Gemarkung Sulzberg) sowie im Süden und im Westen durch die Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2015/2 Gemarkung Sulzberg begrenzt. Das Ziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnraum. Dabei soll im Plangebiet ein differenziertes Angebot an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie auch an Reihenhäusern geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des neuen § 13b BauGB (Baugesetzbuch). Dadurch ist zeitlich begrenzt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich, wenn die künftig festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt, mit dem Bebauungsplan Wohnnutzungen im Sinne von § 3 oder § 4 BauNVO begründet werden und der Planbereich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen für das Plangebiet vor. Für den Ortsteil Öschle existieren diverse Satzungen nach § 34 BauGB und die Neubaufäche schließt dadurch unmittelbar an einen nach § 34 BauGB bereits bebauten Ortsteil an. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 liegt bei ca. 6.370 m<sup>2</sup> und beträgt damit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Da nach den Zielvorstellungen der Marktgemeinde im Bebauungsplan ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) verwirklicht werden soll, kann entsprechend § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Auch ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist für diesen Bebauungsplan dann nicht zu erbringen (siehe § 13a Abs. 4 BauGB). Zudem wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Zanderstraße“ ortsüblich am 26.10.2017 bekannt gemacht und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zanderstraße“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 05.02.2018 sowie alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB sowie der freiwilligen frühzeitigen

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB liegen im Rathaus des Marktes Sulzberg, Rathausplatz 4, 87477 Sulzberg, Zimmer 17, während der allgemeinen Öffnungszeiten

im Zeitraum vom 16.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018

zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus. Diese sind:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montag zusätzlich 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Donnerstag zusätzlich 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Nach telefonischer Terminvereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Weiterhin können die Unterlagen auch auf der Homepage der Marktgemeinde Sulzberg ([www.sulzberg.de](http://www.sulzberg.de)) abgerufen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Parallel hierzu findet in diesem Zeitraum die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 2 BauGB) statt. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beziehungsweise § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Folgende Informationen sind verfügbar:

- Stellungnahme der LEW Verteilernetz GmbH über die magnetische Flussdichte sowie die elektrische Feldstärke im Bereich unter der Hochspannungsleitung sowie in einem Abstand von 30 m
- Stellungnahme der Regierung von Schwaben zur Fortschreibung des LEP im Hinblick auf Höchstspannungsleitungen

