

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses zum Bebauungsplan „Seestraße, 4. Änderung“ in Neidlingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Neidlingen hat am 27.02.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seestraße, 4. Änderung“ und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) zum Bebauungsplan beschlossen.

In derselben Sitzung wurden der Entwurf des Bebauungsplans „Seestraße, 4. Änderung“ und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Neidlingen. Das ca. 3000m² große Plangebiet beinhaltet die Flurstücke mit Nummer 2388, 2383/4 und 2383/7 (private Erschließungsstraße/Zufahrtsstraße).

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2023 maßgebend. Der Planbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Der einfache Bebauungsplan „Seestraße“ aus dem Jahr 1965 bezieht sich auf das vorhandene Wohngebiet im Osten der Gemeinde Neidlingen nördlich des Seebachs entlang der Seestraße. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Lediglich das Flurstück 2388 ist derzeit unbebaut und wird als private Wiesenfläche gepflegt. Der einfache Bebauungsplan definiert für das rund 50 m tiefe Flurstück eine Baulinie, die aufgrund des Abstands von 20m zur Seestraße lediglich die Bebauung mit einem Baukörper zulässt. Die Gemeinde möchte nun auf dem Grundstück eine verdichtete Bebauung zulassen und die städtebauliche Entwicklung auf dem Gebiet neu regeln.

Darüber hinaus soll auch das angrenzende Flurstück 2383/4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Für den Bereich liegt bereits eine erste Änderung des Bebauungsplans „Seestraße“ aus dem Jahr 1976 vor. Dort werden die Baufenster für das Gebiet neu definiert und ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe geregelt. Das Flurstück 2383/4 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Der Grundstückseigentümer plant jedoch die Erweiterung seiner Garage im Untergeschoss und hat hierfür bereits einen Bauantrag eingereicht. Da die Erweiterung der Garage das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten würde, möchte die Gemeinde in einem Zuge die Bebaubarkeit für das Grundstück neu regeln und somit dem Wunsch des Eigentümers entgegenkommen.

Weiterhin existiert für den Bereich „Seestraße eine 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991, welche die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten im Wohngebiet „Seestraße“ regelt, jedoch Widersprüche zur nun geplanten Bebauung darstellt.

Für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind somit die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Seestraße“ (rechtskräftig seit 30.09.1965), „Seestraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 01.04.1976) und „Seestraße, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 24.01.1991) im Geltungsbereich des dargestellten Plangebietes notwendig. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.02.2023 beschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seestraße, 4. Änderung“, das Plangebiet neu zu ordnen und somit die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu steuern.

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer Planaufgabe statt. Ferner werden die Planunterlagen nach § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Seestraße, 4. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung werden vom 27.03.2023 bis einschließlich 27.04.2023 (Auslegungsfrist) im Bürgermeisteramt Neidlingen (Rathaus), Kelterstraße 1, 73272 Neidlingen öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit kann sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb der genannten Frist zur Planung äußern.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die oben genannten Unterlagen stehen unter www.neidlingen.de und unter <http://www.m-quadrat.cc/downloads.php> zum Download und zur Einsicht bereit.

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

Neidlingen, 16.03.2023

gez.

Jürgen Ebler

Bürgermeister