

Öffentliche Bekanntmachung

über die Öffentliche Auslegung vom Bebauungsplanentwurf „Lerchenhöhe, 5. Änderung“, Langenburg–Atzenrod

Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit umweltfachlichen Beiträgen spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen (saP), Umweltbericht als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren §13a BauGB

- I. Der Gemeinderat der Stadt Langenburg hat in öffentlicher Sitzung am 12.04.2022 gemäß für den Bebauungsplan „**Lerchenhöhe, 5.Änderung**“, **Langenburg-Atzenrod** mit örtlichen Bauvorschriften, Textlichen Festsetzungen, der Begründung und umweltfachlichen Beiträgen, speziellen artenschutzrechtliche Untersuchungen (saP) und dem Umweltbericht den Entwurfsbeschluss gefasst. Nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung.
- II. **Lage, Erschließung, Eigentumsverhältnisse**
- III. Das Plangebiet im bestehenden Bebauungsplan „Lerchenhöhe“ umfasst eine Fläche mit ca.1,007 ha und liegt nordwestlich der Ortslage von Atzenrod.
- IV. Erschlossen wird das Baugebiet über 2 Anschlüsse an die bestehende innere Erschließungsstraße und über 2 davon abgehende befahrbare Wohnwege.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:
Teilweise überplant: Flst. Nr. 999/48 - Eigentum Stadt
Teilweise überplant: Flst. Nr.1004 - Eigentum Stadt
Eine Bodenordnung ist somit nicht erforderlich.

Der Planbereich soll als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Maßgebend ist im Einzelnen der Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Textlichen Festsetzungen des Büros Architektur + Städtebau, Dipl.-Ing. Matthias Friederich, Bad Mergentheim, im Maßstab 1:500 vom 12.04.2022.

Es gilt die Begründung vom 12.04.2022 mit den Anlagen

1. Umweltbericht vom 25.02.2022,
2. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 25.02.2022 und die Vitalitätsprüfung der bestehenden Obstbäume des Büros Dipl. Landschaftsplanerin Katarina Jüttner, Kupferhof.

V. **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die Umweltfachlichen Beiträge werden in der Zeit **vom 12.05.2022 bis einschließlich 14.06.2022** im Rathaus Langenburg, Hauptstraße 15, 74595 Langenburg während der Sprechzeiten zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Langenburg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

IV. Kurzfassung der Begründung, Änderungen zum Vorentwurf

Der zu ändernde Planbereich ist durch den bestehenden Bebauungsplan „Lerchenhöhe“, planungsrechtlich festgelegt. Durch den Teilbereich des hier befindlichen, nordwestlichen Flurstücks 1004, welches erst jetzt durch Kauf im Eigentum der Stadt ist, konnte die dadurch nicht mögliche Erschließungsanbindung als auch die bauliche Erweiterung auf dieser Fläche nicht weitergeführt werden. Der Bebauungsplanbereich lag somit 30 Jahre brach. Der B-Plan Entwurf wurde aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch Anwendung der neusten Gestaltungs- und Bauvorschriften, sowie großzügigere bauliche Festsetzungen und geradlinige Grundstückszuschnitte, die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und aller Dachformen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8, sollen modernere und bedarfsgerechte Bauformen mit höherem Verdichtungsanteil ermöglicht werden.

Es sind 12 Grundstücke für Einzelhäuser mit 3 möglichen Wohneinheiten vorgesehen, wovon 2 Grundstücke im nördlichen Teil mit 2 Doppelhäusern oder 4 Reihenhäusern mit jeweils 2 möglichen Wohneinheiten bebaut werden können.

Dabei soll das im Westen bestehende Flächenbiotop zu seiner vollen Erhaltung aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen und auch auf die, auf dessen Fläche bisher geplante Durchfahrt, mit einer Anbindung an den Tränkweg verzichtet werden. Als Pufferbereich zur neuen Bebauung und zur Bewirtschaftung des Randbereichs wird hier ein 3m breiter, extensiv bewirtschafteter Grünrandstreifen mit artenreicher Begrünung als öffentliches Grün vorgesehen.

Nicht erhaltenswerte und im Erschließungs-Grundstücksbereich laut Planung und Baumkartierung abgängige Bäume sind mit der Erlaubnis des Landratsamts SHA, Untere Naturschutzbehörde im Februar 2022 gefällt worden. Sie sind an anderer Stelle im Plan-Gebiet auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan zum Teil neu zu pflanzen.

gez.

Wolfgang Class
Bürgermeister