

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
Vorentwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Elme“

Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald hat am 25.07.2023 in öffentlicher Sitzung den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan „Elme“ und mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinde Simonswald stehen aktuell keine Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Das Baugebiet Elme ist die große Entwicklungsfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt ist, so dass die Gemeinde diese Fläche nun entwickeln möchte, um die Eigenentwicklung des Ortes zu sichern, um ortsansässigen Bürgern einen Bauplatz anbieten zu können und um die örtliche Infrastruktur durch eine Verbesserung der Nachfragesituation zu stärken. Zur Entwicklung des Wohngebiets soll dementsprechend nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund der topographischen Situation sowie der Größe des Plangebiets, soll die Erschließung des neuen Baugebiets sowohl über die Poststraße, als auch über die Sonnengasse erfolgen, so dass beide Verkehrsanschlüsse mit in die Planungen integriert wurden. Im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets werden die verschiedenen Belange geprüft und eingearbeitet, wie beispielsweise die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer, die Verkehrserschließung sowie die grünordnerischen Belange. In einem ersten Schritt wurde für das Plangebiet insgesamt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der im weiteren Verfahren als Grundlage für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften dienen wird. Die Planungen verfolgen im Wesentlichen die folgenden Ziele:

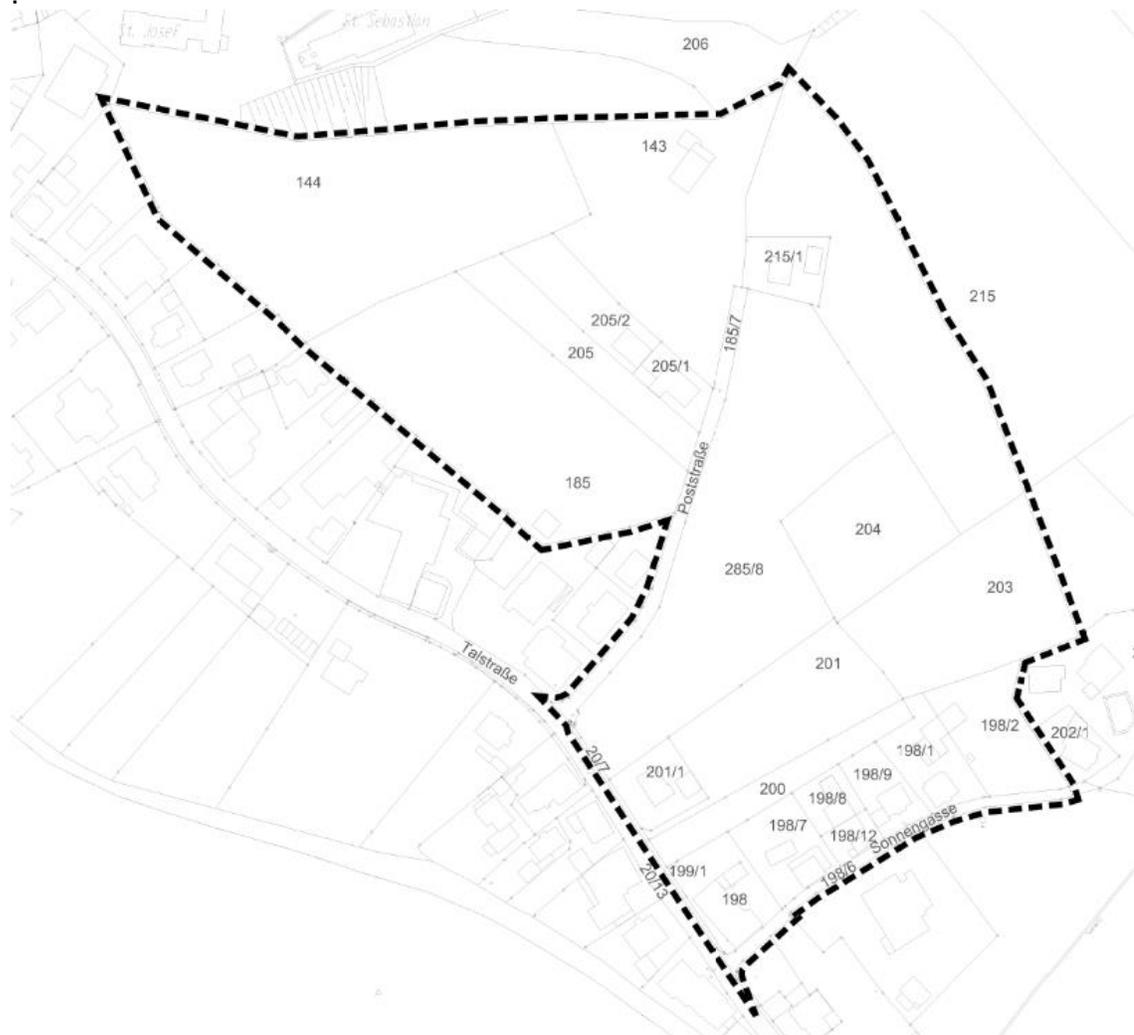
- Entwicklung von Bauland zur Errichtung von Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen in angemessener Dichte
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen mit ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte
- Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen zur Optimierung der Erschließungssituation des neuen Baugebiets
- Abrundung des Ortskerns von Simonswald mit einer angemessenen Eingrünung im Norden und Osten
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie die Sicherung angemessener Freifläche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Elme“ umfasst die Flurstücke Nrn. 20/7, 185/7, 185/8, 198, 198/1, 198/2, 198/7, 198/8, 198/9, 198/12, 199/1, 200, 201, 201/1, 204, 205, 205/1, 205/2 und 215/1 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 143, 144, 185, 198/6, 203 und 215 in zweckdienlicher Abgrenzung. Die Poststraße und Teile der Sonnengasse als öffentliche Verkehrsflächen werden dabei ebenfalls in die Planungen mit einbezogen.

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Simonswald und grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Bereich des Dorfkerns an. Im Süden liegt die Landesstraße 173 mit der nördlichen Bebauung. Nördlich des Plangebiets liegt die Kirche mit Friedhof, sowie

der Kindergarten. Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, wobei hier die Hangkante das Plangebiet begrenzt. Im Südosten wurde die bestehende Bebauung entlang der Sonnengasse in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von 6,66 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem folgenden Lageplan entnommen werden. Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 25.07.2023.



Der städtebauliche Entwurf als Vorentwurf zum Bebauungsplan sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und dem Vorentwurf des Umweltberichts vom

21.08. bis einschließlich 29.09.2023 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde in Simonswald, Talstraße 12, 79263 Simonswald während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Simonswald unter www.simonswald.de → Gemeinde Simonswald → Informationen → öffentliche Bekanntmachungen

<https://www.simonswald.de/de/gemeinde-simonswald/informationen/oeffentliche-bekanntmachungen>

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Simonswald abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Simonswald, den 11.08.2023