



## BEKANNTMACHUNG

### zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Hinter den Gärten" im Ortsteil Weinried in aktualisiertem Umgriff/Geltungsbereich sowie im Regelverfahren nach dem BauGB

In der Sitzung vom 23.07.2020 hatte der Gemeinderat Oberschöneck bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ zur Abwicklung nach dem Regelverfahren nach BauGesetzBuch (BauGB) sowie mit einem größeren Planungsumgriff als derzeit noch beabsichtigt beschlossen. Mit Sitzung vom 22.12.2022 wurde für das bezeichnete Gebiet mit angepasstem Geltungsbereich die Umstellung auf das nach BauGB-Novelle vom 22.06.2021 dann wieder anwendbare Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB beschlossen. Nach höchststrichterlicher Kippung dieses Paragraphen im Juli 2023 zieht der Gemeinderat mit der aktuellen Umdefinition des nun beschlossenen Geltungsbereiches Konsequenzen und überführt die begonnene Bebauungsplanung in das sog. Regelverfahren nach dem BauGB. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt nunmehr auf der Entwicklung von vorwiegend wohnbaulich genutzten Flächen in einem (gemischten) Dorfgebiet (MD; nördlicher Teil) im Sinne des § 5 BauNVO und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA; südlicher Teil) im Sinne des § 4 BauNVO in einem neuen Gesamtumfang von rund 3,6 ha.

Der aktuell überplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 396, 397, 398/1, 400/1, 401/1 und 402/1 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke 399, 400, 401, 402/2, 403/1, 404, 407/2, 408 und 409, jeweils der Gemarkung Weinried. Die Gemeinde Oberschöneck behält sich eine eventuell spätere Änderung des Geltungsbereiches zur möglichen Ausgliederung oder zusätzlichen Einbeziehung weiterer funktional zugehöriger Flächen / Grundstücke vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanumgriffes (schwarze Umrandung) ist aus dem beigefügten Lageplan mit Stand vom 18.01.2024 ersichtlich und Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses.

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, durch Abrundung und Erweiterung am östlichen Ortsrand von Weinried zeitnah und für den örtlichen Bedarf Wohn- und dörflich geprägte Mischbauflächen, welche mit einer viehhaltenden landwirtschaftlichen Nachbarnutzung verträglich sein können, zu schaffen.

#### Grundlage des Beschlusses bzw. Planungsanlass und Erläuterungen zum Vorhaben:

Für den Ortsteil Weinried der Gemeinde Oberschöneck ist aktuell und in einer bestehenden bzw. seit mehreren Jahren stark gestiegenen Nachfragesituation nach privatem Wohnbauland überhaupt kein aktivierbares Angebot vorhanden. Die Gemeinde hat sich in den zurückliegenden 3 Jahren im Rahmen der laufenden Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes bereits mit einem Flächenmanagement und den innerhalb der bebauten Ortslage vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinander gesetzt und die zugehörigen statistischen Analysen erarbeitet.

Für den Ortsteil Weinried wurde aus festzustellendem Mangel an realisierbaren Alternativen, insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen durch einen hohen Anteil von noch innerörtlich aktiven landwirtschaftlichen Betrieben entschieden, den gegenständlichen Bereich östlich des bestehenden Siedlungsrandes entlang der Gartenstraße mit der Bezeichnung „Hinter den Gärten“ zeitnah zu baulichen Zwecken zu entwickeln. Darüber hinaus soll die fußläufige Verbindung der Altortbereiche zu der südlich des Planungsgebietes gelegenen Halle (Maschinen- und Fahrzeughalle Feuerwehr, verschiedene Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft) verbessert werden.

#### Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung sowie der als Anlage beigefügte Lageplan sind auch im Internet unter der Adresse [www.ober schoenegg.de](http://www.ober schoenegg.de) in der Rubrik **Unsere Gemeinde** zu finden.

Oberschöneck, den 22.01.2024

.....  
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister

Angeschlagen: 22.01.2024

Abgenommen: . 2024