

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ nach § 13a BauGB mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“ in Friedrichsruhe, Gemeinde Zweiflingen und den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

- **Beschluss über die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die Durchführung einer förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zweiflingen hat in öffentlicher Sitzung am 16.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut beschlossen, für das Plangebiet auf der Gemarkung Friedrichsruhe (siehe nachfolgende Kartenausschnitte) einen Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Zudem wurde die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO im Parallelverfahren beschlossen.

Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2026 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren beschlossen. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches durch die Aufnahme des Zufahrtsbereiches (Flst. 2 – Straßenbereich „Allee“) zur Sicherstellung der Erschließung ist jedoch eine erneute Beschlussfassung erforderlich.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Friedrichsruhe und ist allseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt eine weitgehend ebene, unbebaute Fläche dar. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine typisch gewachsene innerörtliche Freifläche.

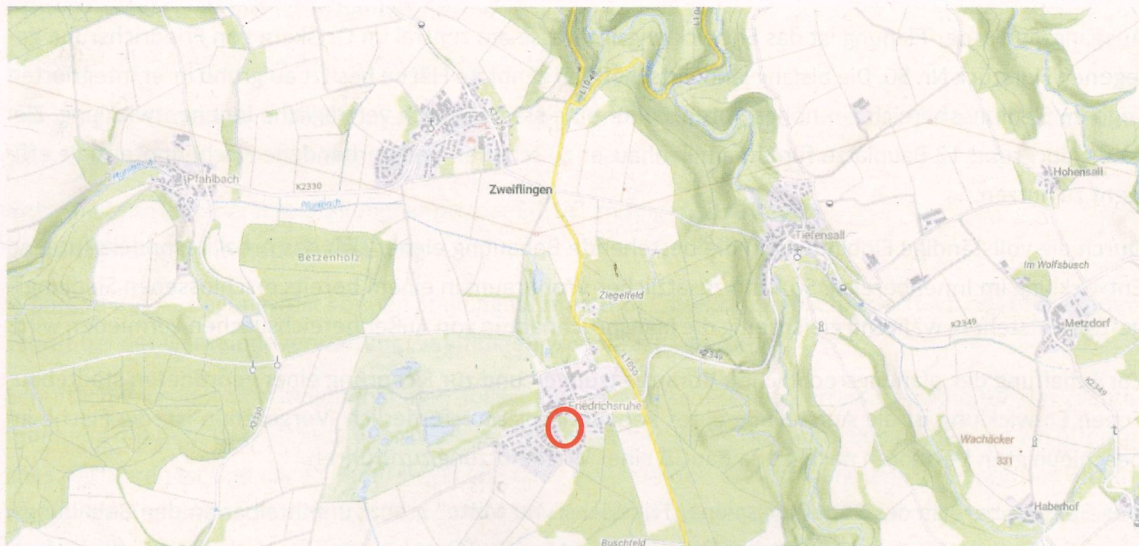


Bild 1: Lage im Raum, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichsruhe Mitte“ liegt innerhalb der Gemeinde Zweiflingen und umfasst vollständig das Flurstück 50 sowie teilweise das Flurstück 2 (Allee). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 8.262 m² (ca. 0,83 ha).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Abgrenzungsplan vom 16.07.2026 (siehe Bild 2).

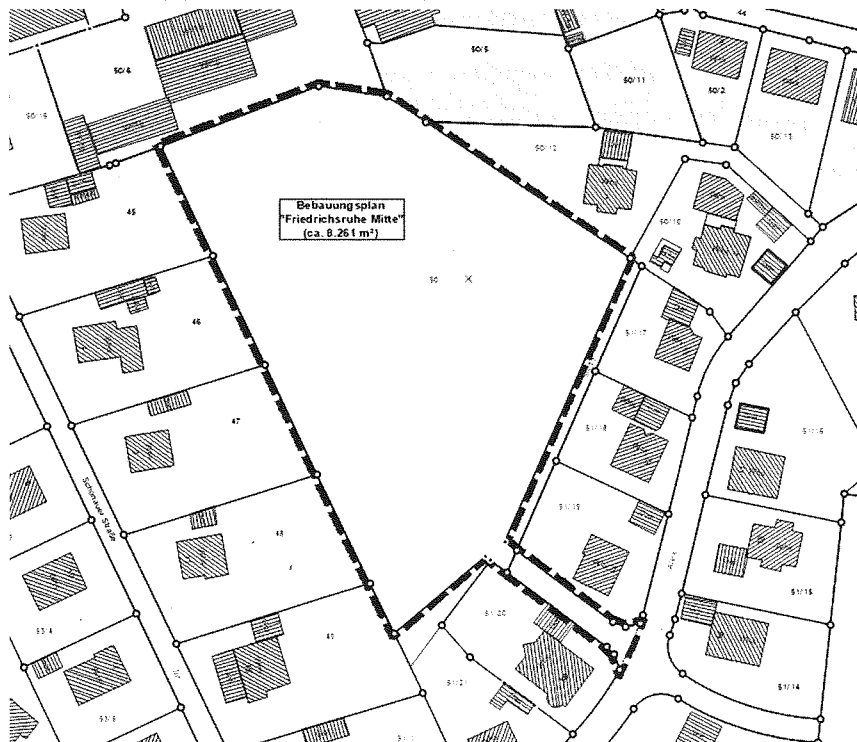


Bild 2: Abgrenzungsplan vom 16.07.2026, BIT Stadt + Umwelt, unmaßstäblich, genordet

Ziele und Zwecke der Planung:

Ausgangspunkt der Planung ist das Entwicklungsinteresse am zentral im Ortskern von Friedrichsruhe gelegenen Flurstück Nr. 50. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt aufgrund ihrer integrierten Lage im Siedlungsbereich ein hohes Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung. Ziel ist es, dort rund 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen und vorhandene Flächenpotenziale effizient zu nutzen.

Durch die vollständige Einbindung in die bestehende Bebauung eignet sich das Areal besonders für eine Entwicklung im Innenbereich. So kann zusätzlicher Wohnraum in einem bereits erschlossenen Siedlungsgefüge entstehen, während gleichzeitig die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Vorgesehen ist, die Fläche im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einer Wohnnutzung zuzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichsruhe Mitte“ grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Schönauer Holz“. Im Zufahrtsbereich zum Flurstück Nr. 50 ist bislang eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung wird diese Festsetzung aufgehoben und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Umweltbezogene Informationen:

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Daher wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, und von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung am Bebauungsplanverfahren werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Friedrichsruhe Mitte“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“ (Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) mit Begründung sowie zugehörigen Anlagen wird vom

10.08.2026 bis 18.09.2026

im Rathaus Zweiflingen, im 1. Obergeschoss im Treppenhaus

während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Die Unterlagen und die öffentliche Bekanntmachung werden in dieser Zeit auf der Homepage der Gemeinde Zweiflingen unter

<https://www.zweiflingen.de/bauleitplaene/>

bereitgestellt und können dort eingesehen werden.

Gemäß § 4b BauGB wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Büro **BIT Stadt + Umwelt GmbH** in Heilbronn durchgeführt.

Bitte richten Sie daher ihre Stellungnahme per E-Mail an folgende Adresse:

bauleitplanung@bit-stadt-umwelt.de

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift bei der **Gemeindeverwaltung Zweiflingen** vorgebracht werden.

Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers enthalten. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass eine Bauleitplanung ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies entsprechend deutlich zu vermerken. Eine Mitteilung über das Ergebnis erfolgt erst nach dem Beschluss des Gemeinderats. Hinweis: Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Zweiflingen, 07.08.2026

Susanne Uebel-Madenciler,
Bürgermeisterin