

**Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“ der Ortsgemeinde Zellertal; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

**BEKANNTMACHUNG**

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Am Immesheimer Weg“ der Ortsgemeinde Zellertal in der Zeit vom

**01.03.2024 bis einschl. 01.04.2024**

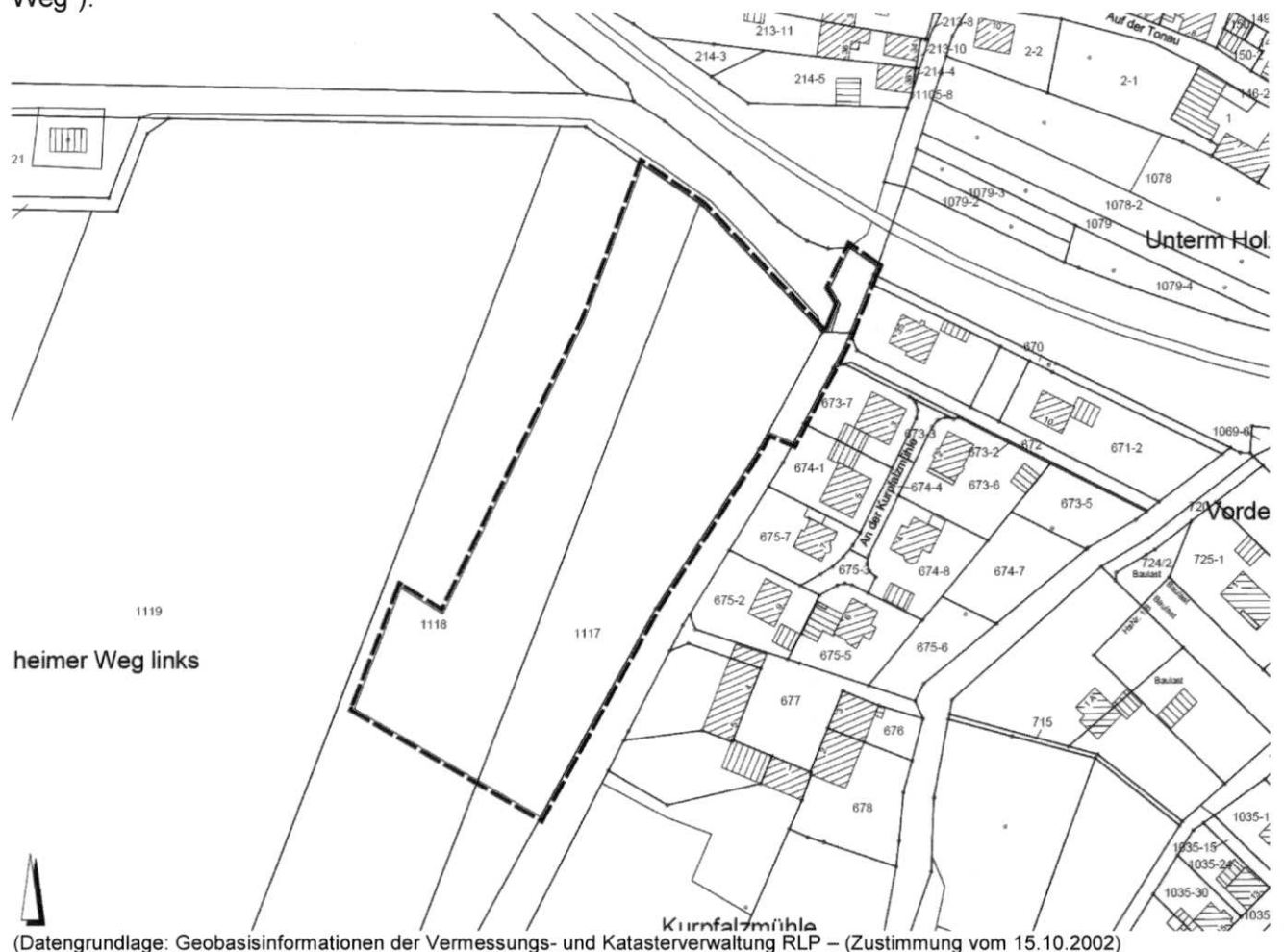
in der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim zu jedermanns Einsichtnahme ausliegt (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Während dieser Zeit kann sich die Bevölkerung über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung informieren. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Bitte beachten Sie die aktuellen Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung. Um längere Wartezeiten zu vermeiden, wird empfohlen, einen Termin zur Einsichtnahme unter der Rufnummer 06351/4909-47 oder 4909-0 zu vereinbaren.

**Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Harxheim an einem landw. Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Kurpfalzstraße und hat eine Größe ca. 1,25 ha.

**Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst teilweise die Plannummern 1116, 1117, 1118 und 1148 der Gemarkung Zellertal (OT Harxheim) und hat eine Größe von ca. 1,25 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Am Immesheimer Weg“):



(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP – (Zustimmung vom 15.10.2002)

Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

### **Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Immesheimer Weg“ in seinem räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus der Planungsabsicht der Gemeinde, an der vorliegenden Stelle Wohnbauflächen zu entwickeln, um so der Erfüllung der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird von der Gemeinde beabsichtigt, für das Gebiet „Am Immesheimer Weg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde für den betroffenen Bereich Bau-recht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 25.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Immesheimer Weg“ beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB vollzogen werden. Bedingt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) welches zu der Auffassung gelangte, dass die Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht in Einklang zu bringen ist und daher nicht mehr angewendet werden kann, besteht im vorliegenden Fall die Notwendigkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Immesheimer Weg“ im Regelverfahren durchzuführen.

Der erforderliche Verfahrenswechsel bringt für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende wesentliche Änderungen mit sich:

- es besteht eine Verpflichtung zur förmlichen, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht ein Ausgleichserfordernis (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 u. 15 BNatSchG),
- es besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sowie zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beizufügen.

In seiner Sitzung vom 08.08.2023 beschloss der Gemeinderat Zellertal die Änderung des Aufstellungsbeschlusses unter Berücksichtigung des erforderlichen Verfahrenswechsels.

Nach Umstellung des Verfahrens erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 und 3 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der benachbarten Gemeinden und der anerkannten Naturschutzverbände. Nach Abschluss dieser Beteiligungsphasen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans überprüft und unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen angepasst. Die entsprechenden Änderungen wurden im aktuellen Planentwurf integriert, welcher aus der Planzeichnung, der Begründung, den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht besteht.

### **Gegenstand der Auslegung:**

Ausgelegt werden die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung jeweils im Entwurf, der Umweltbericht, das schalltechnische Gutachten sowie das Entwässerungskonzept und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen. Diese Unterlagen können während der Zeit der öffentlichen Auslegung auch im Internet eingesehen werden. Die Unterlagen finden Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Göllheim (<http://www.vg-goellheim.de>) unter der Rubrik Wohnen & Bauen/Bebauungspläne/im Verfahren sowie auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz ([www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)).

## **Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verfügbar und können eingesehen werden:

### **Umweltbericht mit Betrachtung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“:**

Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Kompensationsmaßnahmen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt sowie Wechselwirkungen untereinander sowie teilweise verweis auf Landschaftspflegerischer Begleitplan Stand 2018.

### **Entwässerungskonzept - Fortschreibung - zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“**

Insbesondere Hinweise/Ausführungen:

- zur derzeitigen Entwässerungssituation
- zur Starkregengefährdung
- zum wasserwirtschaftlichen Ausgleichsvolumen
- zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet
- zur Ableitung des Außengebietswassers
- zur Wasserhaushaltsbilanz

### **Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“:**

Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung der Immissionen und Emissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

### **Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Insbesondere Hinseise:

- zu Emissionen und Immissionen durch Eisenbahnbetrieb und dadurch eventuell resultierende Lärmschutzmaßnahmen (aktiv und passiv)
- zur Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

### **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Hinweis auf Fundstellenkartierung und die Verzeichnung einer archäologischen Fundstelle (Siedlungsfunde des Neolithikums, der Bronzezeit und der Hallstattzeit sowie Gräber der römischen Kaiserzeit), Hinweise auf Bodeneingriff und Hinweise auf allgemeine Bestimmungen des DSchG.

### **Stellungnahme Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Naturschutzbehörde - zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Insbesondere Hinweise:

- zur Eingrünung des Plangebietes
- zur Kartierung eines Heckenstreifens als Biotopkomplex
- zum Schutz des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches der zu erhaltenden angrenzenden Bäume (mit Ausgleichsverpflichtung) während der Bauarbeiten
- zur Dachbegrünung aller Dachflächen
- zum Artenschutz

### **Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Insbesondere Hinweise:

- zur Oberflächenentwässerung
- zur Starkregengefährdung
- zum Bodenschutz

### **Hinweise:**

Die Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich II, Zimmer 2.11, Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3 in 67307 Göllheim während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen

werden. Diese sind zurzeit montags und dienstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und an Donnerstagen von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr (Dienstleistungsabend). Zudem stehen die Unterlagen auch zusätzlich auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Göllheim (<http://www.vg-goellheim.de>) unter der Rubrik Wohnen & Bauen/Bebauungspläne/im Verfahren sowie auf dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz ([www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)) zur Ansicht bereit.

Zellertal, den 08.02.2024

Lauer  
Ortsbürgermeister

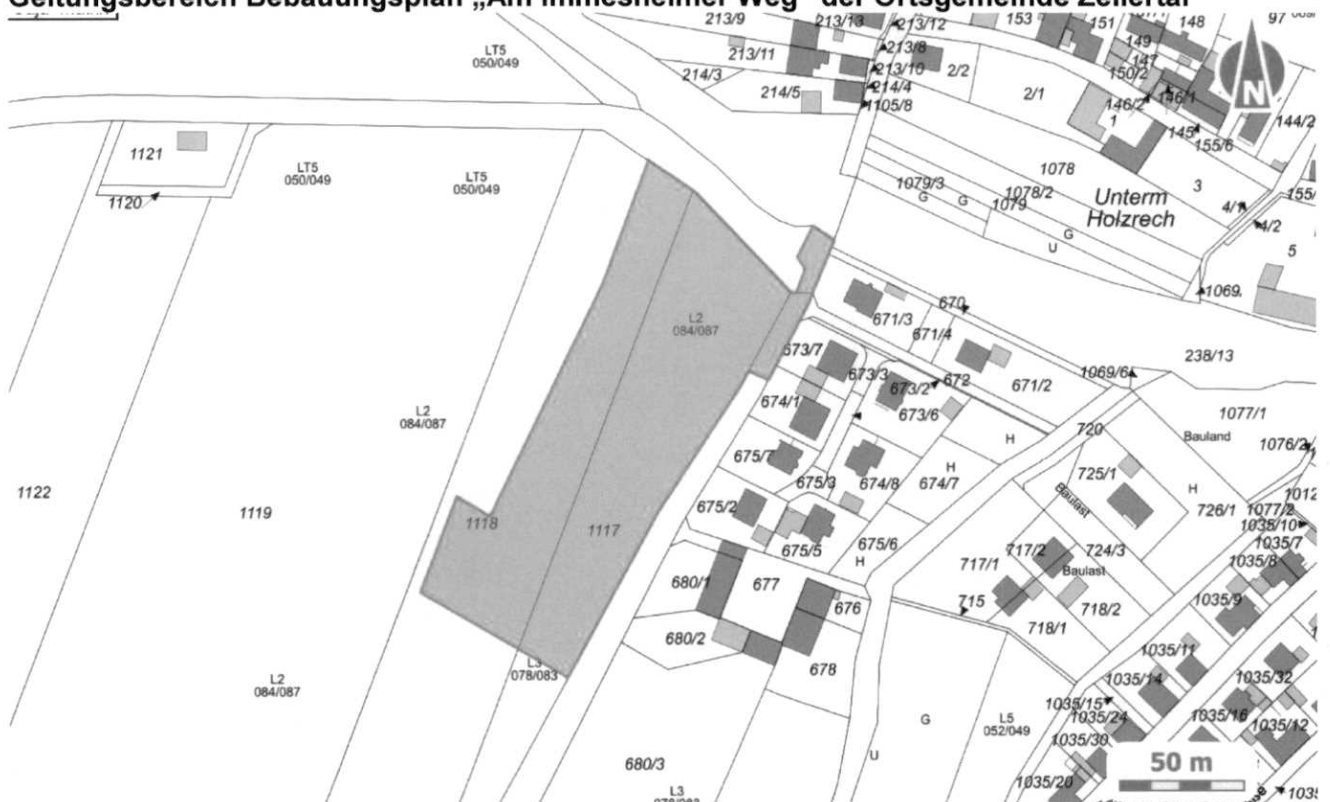


Für die Richtigkeit  
Göllheim, den 12.02.2024

Hartmüller  
1. Beigeordneter



### Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“ der Ortsgemeinde Zellertal



(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP – (Zustimmung vom 15.10.2002)