

Bebauungsplan „Obere Wiesen“ der Ortsgemeinde Bubenheim; erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Obere Wiesen“ der Ortsgemeinde Bubenheim in der Zeit vom

01.03.2024 bis einschl. 01.04.2024

in der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim zu jedermanns Einsichtnahme ausliegt (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 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. Es wird empfohlen, einen Termin zur Einsichtnahme unter 06351/4909-47 oder 4909-0 zu vereinbaren, um längere Wartezeiten zu vermeiden."

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage angrenzend an den Siedlungskörper von Bubenheim und umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha.

Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst vollständig die Plannummern 222/1, 221/1, 218/1 und Teilflächen der Plannummern 215/3, 217/1, 236/1, 220 und 237 der Gemarkung Bubenheim und wird wie folgt abgegrenzt (unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Obere Wiesen“):



Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die in der Gemeinde vorhandenen Wohnbauflächenreserven sind aufgrund anhaltender Nachfrage erschöpft oder werden von den Eigentümern nicht veräußert, sodass es der Gemeinde mittelfristig nicht möglich ist, der Nachfrage gerecht zu werden. Deshalb soll die Ausweisung des Baugebiets die Möglichkeit bieten, bedarfsgerecht zusätzliche Flächen vorwiegend für das Familienwohnen in Eigenheimen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Wiesen“ soll angrenzend an die bestehende Bebauung in Bubenheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden.

Hierzu hat der Gemeinderat bereits am 19. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen“ beschlossen. Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte zur Hochwasservorsorge, Gewässerrenaturierung und Immissionsschutz wurde der Geltungsbereich angepasst und der Aufstellungsbeschluss mit Beschlussfassung vom 31. Mai 2019 geändert. Im Zuge der Konzeptentwicklung wurde aufgrund der Lage am Gewässer sowie der topographischen Gegebenheiten eine vertiefende Entwässerungskonzeption erarbeitet. Um den Starkregenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet von Südosten vom Plangebiet fernzuhalten, wurde in einem ersten Entwässerungskonzept entsprechend dem Hochwasservorsorgekonzept auf der südöstlichen Seite der Biedesheimer Straße (L 448) im Zuge einer separaten Maßnahme eine Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) vorgeschlagen. Bei Überstau hätte diese Rückhaltung dann gezielt über ein Überlaufbauwerk in einen Durchlass unter der Landesstraße auf den vorhandenen Wirtschaftsweg westlich des Baugebietes entlastet.

Nach Untersuchungen hinsichtlich Aufwand, Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit der Grundstücke wurde die Herstellung eines externen Regenrückhaltebeckens für das Außengebietswasser seitens der Ortsgemeinde verworfen und der Bebauungsplan dementsprechend geändert.

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, bestand im vorliegenden Fall die Notwendigkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen“ 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 (wurde bereits durch die vorangegangenen drei Beteiligungsstufen abgehandelt),
- 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.

Gegenstand der Auslegung:

Ausgelegt werden die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht, jeweils im Entwurf, 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).

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:

Begründung mit integrierter Betrachtung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Obere Wiesen“:

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 „Obere Wiesen“

Insbesondere Hinweise/Ausführungen:

- zur derzeitigen Entwässerungssituation
- zur Starkregengefährdung
- zu den Bodenverhältnissen
- zum wasserwirtschaftlichen Ausgleichsvolumen
- zur Regenwasserbehandlung
- zur Ableitung des Außengebietswassers
- zur Wasserhaushaltsbilanz

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Obere Wiesen“:

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

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

Hinweis auf Fundstellenkartierung und die Verzeichnung einer Fundstelle (Fund eines frühmittelalterlichen Keramikgefäßes im Plangebiet, 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:

- zum Schutz von Reptilien
- zum Schutz von Amphibien
- zum Nestschutz
- zum Schutzgut Bäume
- zum Schutzgut Boden
- zum Hochwasserschutz
- zum Regenrückhaltebecken

Stellungnahme Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Insbesondere Hinweise auf:

- auf ein Oberflächengewässer (Ammelbach) und dessen Überschwemmungsbereich
- zur Rücksichtnahme auf die Funktionsfähigkeit der Bachaue

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

Insbesondere Hinweise zum Niederschlagswasser und zur Starkregenvorsorge.

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) zur Ansicht bereit.

Diese Bekanntmachung hebt die Bekanntmachung vom 01.02.2024 im Amtsblatt Nr. 5/2024 auf.

Bubenheim, den 09.02.2024

Lebkücher
Ortsbürgermeister



Für die Richtigkeit
Göllheim, den 12.02.2024

Hartmüller
1. Beigeordnete



Geltungsbereich Bebauungsplan „Obere Wiesen“ der Ortsgemeinde Bubenheim

