

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Mühle“

Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Mühle“ in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen beschlossen. In der Sitzung am 13.07.2021 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich bekannt gemacht.

Die Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen weist eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Im Vergleich zu Reichenbach (kompaktes Haufendorf) handelt es sich bei Steegen um ein Straßendorf mit vergleichsweise geringer Dichte.

Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im östlichen Siedlungsbereich von Steegen. Hier findet sich entlang der Hauptstraße im Bereich der „Alten Mühle“ eine große brachliegende Fläche (nördliche Straßenseite), die derzeit neu bebaut wird und zum Teil bereits bebaut wurde. Südlich der Hauptstraße finden sich weitere Baulücken. Zudem bestehen hier auch Nachverdichtungspotenziale in zweiter Reihe bis hin zum Bachlauf des Reichenbaches, der eine Zäsur zum übrigen Siedlungsgebiet von Steegen darstellt.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich der „Alten Mühle“ sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die teils über zusätzliche Scheunenanbauten verfügen. Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich der „Alten Mühle“ demnach deutlich aufgeweitet. Ob die zweite Reihe zum Reichenbach nach § 34 BauGB beurteilt werden kann oder „Außen- im Innenbereich“ bildet, ist nicht eindeutig abzuleiten.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen zum Teil zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich der „Alten Mühle“ besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen maßgeblich stören könnten. Konkrete Bauanfragen für den Bereich der „Alten Mühle“ liegen bereits vor.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Für den Bereich der „Alten Mühle“ besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. für den Auenbereich des Reichenbaches evtl. auch nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Alte Mühle“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2007 stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus dem Entwurf des Planes und der Begründung, in der Zeit vom **04.02.2022** bis einschließlich **09.03.2022** während der Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Bauamt, Zimmer 218 zu jedermanns Einsicht öffentlich einsehbar ist:

Öffnungszeiten:	
Abteilung 3 Bauverwaltung – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	Mo. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 18:00 Uhr Di. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. 08:00 – 12:00 Do. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger
Telefon:	06374 / 922-276
E-Mail:	Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de

Die vollständigen Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) sowie die vorliegende öffentliche Bekanntmachung können während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung zusätzlich gemäß § 3 Absatz 1 PlanSiG i.V.m. § 1 Ziffer 4 PlanSiG auch im Internet, auf der Homepage der Verbandsgemeinde Weilerbach, unter <https://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/> (auf der Startseite -> Rathaus -> Bekanntmachungen -> Bekanntmachung über die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen) eingesehen werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich zum Internetportal der Verbandsgemeinde Weilerbach (<https://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/>) über das Geoportal Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) elektronisch abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse info@vg-weilerbach.de vorgebracht werden, nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

[Hinweise aufgrund der Lage des Corona-Virus](#)

Zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach sowie Ihrem eigenen Schutz, sind beim Betreten des Verwaltungsgebäudes folgende Hygieneregeln zu beachten:

- Tragen Sie einen Mund-Nasen-Schutz (Bei Bedarf wird der Mund-Nasen-Schutz zur Verfügung gestellt)
- Benutzen Sie das Hände-Desinfektionsmittel (30 Sekunden) im Eingangsbereich
- Halten Sie Abstand zu anderen Personen in unserem Haus

Bitte beachten Sie auch: Wenn Gesundheitsgefährdungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach oder andere Besucher/Innen im Haus zu befürchten sind, z.B. bei eindeutigen Krankheitssymptomen wie Husten etc., werden diese Besucher/Innen vom Personal der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach zurückgewiesen. Eine Regelung ihrer Angelegenheit ist dann auf schriftlichem, telefonischem oder digitalem Weg möglich. Sollte das Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung für Besucher/Innen aufgrund einer erneuten Verschlechterung der Corona-Pandemie bis auf weiteres geschlossen werden, wird der Dienstbetrieb der Verbandsgemeindeverwaltung aufrechterhalten. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist im Anschluss nach vorheriger Terminabsprache mit den Mitarbeitern der Bauabteilung während der Dienststunden unter der Telefonnummer 06374/922-276 oder per Email info@vgweilerbach.de möglich. Wenn Sie keinen Termin vorab vereinbart haben, können Sie auch den Anweisungen am Haupteingang des Rathauses in der Rummelstraße 15 folgen, um telefonischen Kontakt mit der Verbandsgemeindeverwaltung (Zentrale mit Weiterverbindung an einen Sachbearbeiter der Bauabteilung) aufzunehmen. Der Weg zum Raum, in dem die Unterlagen eingesehen werden können, ist durch Hinweisschild am Haupteingang ausgewiesen.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

- **den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken** -

Ralf Schwarm
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 27.01.2022