

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Mühle“ in der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen**

### **Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Mühle“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung verfolgt die Ortsgemeinde folgende Ziele:

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 Scheunenbauten 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.

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 04.02.2022 bis zum 09.03.2022 statt.

Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde die Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz bzgl. der Abwasserbeseitigung angepasst / ergänzt. Im Übrigen wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

Auf Basis der erfolgten Anpassungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen hat daher in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes der Innentwicklung „Alte Mühle“ im Internet bzw. eine Auslegung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2007 stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung, in der Zeit vom **25.09.2023** bis einschließlich **27.10.2023** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weilerbach unter [www.weilerbach.de](http://www.weilerbach.de) unter folgendem Pfad: [www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen](http://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen), veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich in der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Zimmer 218 während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

<b>Öffnungszeiten:</b>	
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:	<a href="mailto:Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de">Marvin.Metzger@vg-weilerbach.de</a>

**Stellungnahmen können ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.**

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Geoportal Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) elektronisch abrufbar.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de), bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei

der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

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

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

**- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -**

Ralf Schwarm  
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 21.09.2023