

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ in der Ortsgemeinde Mackenbach

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

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Mackenbach hat in seiner Sitzung am 06.09.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ im Internet bzw. eine Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Mackenbach“ werden folgende Ziele verfolgt:

Die Ortsgemeinde Mackenbach weist eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie im Bereich der historischen Kneipe, zwischen Hauptstraße und Gartenstraße.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Mackenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen Gebäuden in Haus-Hof-Bauweise gegenüber. Zudem finden sich hier mit den ehemaligen Musikhäusern ortsbildprägende Gebäude mit besonderem Wert.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskernes Mackenbach demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Mackenbach zum Teil zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere dort, wo Nachverdichtungspotenzial ist, besteht demnach aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre die Befürchtung, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Mackenbach maßgeblich stören könnten und sich nicht harmonisch in das Erscheinungsbild einfügen.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen. Die Ortsgemeinde möchte gewährleisten, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen bzw. Nutzungen, für die ein besonderer Bedarf besteht wie Servicewohnen oder besondere Formen des Wohnens) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Für den größten Teil des Ortskernes Mackenbach besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Lediglich Teilbereiche der Marktstraße, Gartenstraße und Neustraße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.

Die genauen Grenzen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

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

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach (Vorentwurf der Gesamtfortschreibung) stellt für das Plangebiet teils Wohnbauflächen und teils gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Landbäckerei Dusch GmbH bereits Anfang 2022 beabsichtigte, in dem bestehenden Gebäude Hauptstraße 30a eine Bäckerei/Konditorei zu betreiben und das Vorhaben zeitnah umgesetzt werden sollte, wurde für den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes damals als „Teil A“ bereits vorab das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nun soll für das gesamte Plangebiet das Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

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) sowie der Begründung, in der Zeit vom **25.09.2023** bis einschließlich **27.10.2023** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde unter www.weilerbach.de unter folgendem Pfad: 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.

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

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 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