

**Bebauungsplan
„Wohnbebauung Römerstraße“
In der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen,
Ortsteil Fockenberg-Limbach,
Verbandsgemeinde Weilerbach**

**Bekanntmachung
der Anpassung des Geltungsbereiches
sowie der Veröffentlichung im Internet
und der Auslegung
zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 die Anpassung des Geltungsbereiches sowie die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Römerstraße“ werden folgende Ziele verfolgt:

Im Ortsteil Fockenberg-Limbach der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Um dieser Nachfrage für die nächsten Jahre gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer ca. 5.300 qm großen Wohnbaufläche mit etwa sechs Bauplätzen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Siedlungsrand von Fockenberg-Limbach geplant.

Das Plangebiet grenzt an die bereits einseitig durch Wohnbebauung geprägte Römerstraße, sodass der Bestand durch das Planvorhaben sinnvoll arrondiert wird.

Die Erschließung der Fläche ist über die unmittelbar östlich angrenzende Römerstraße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den Privatgrundstücken organisiert werden.

Zu dem südlich angrenzenden Friedhof soll eine öffentliche Grünfläche einen Pietätsabstand zur geplanten Wohnbebauung leisten. Dadurch bietet sich zudem langfristig die Option der Erschließung südwestlich gelegener Grundstücke, bei anhaltender Nachfrage nach Wohnraum.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.300 qm.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar sowie eine Teilfläche im Süden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der Bebauungsplan soll wie ursprünglich vorgesehen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13a und § 13 BauGB aufgestellt werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Zwischenzeitlich bestand aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18. Juli 2023 hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13b BauGB rechtlicher Klärungsbedarf. Aus diesem Grund stand kurzfristig ein Verfahrenswechsel im Raum, der nach Durchführung einer ersten vorgezogenen Beteiligung förmlich beschlossen werden sollte. Als Ergebnis einer Gesetzesänderung ermöglicht § 215a BauGB nun jedoch Planverfahren, die nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, bis zum 31.12.2024 mit Satzungsbeschluss abzuschließen. Aus diesem Grund soll das Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen werden. Ein Verfahrenswechsel ist somit nicht mehr erforderlich.

Hierzu wurde auch eine Vorprüfung nach § 215 a Abs. 3 BauGB durchgeführt und in die Bebauungsplanunterlagen integriert.

Um potenziell betroffene Belange frühzeitig zu erkennen und um die Realisierungschancen des Vorhabens einschätzen zu können, wurde bereits eine vorgezogene Beteiligung analog § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan durchgeführt.

Aufgrund der im Rahmen dessen eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan überarbeitet und u. a. der Geltungsbereich angepasst (Reduzierung um 2 Baugrundstücke im nördlichen Bereich) sowie ein Entwässerungskonzept erstellt.

Gemäß §§ 13b, 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 „Wohnbebauung Römerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem Entwässerungskonzept, in der Zeit vom **18.10.2024** bis einschließlich **19.11.2024** auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weilerbach unter 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 im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach, im 2. OG Zimmer 218 während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Öffnungszeiten:	
Fachbereich 3 - Bauen	Mo. 08:00-12:00 und 13:30-18:00 Uhr Di u. Do. 08:00-12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr Mi. u. Fr. 08:00-12:00 Uhr
Postanschrift:	Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach, Rummelstraße 15, 67685 Weilerbach
Ansprechpartner:	Marvin Metzger
Telefon:	06374/922276
E-Mail:	info@vg-weilerbach.de

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 über das Geoportal Rheinland-Pfalz (<http://www.geoportal.rlp.de/>) elektronisch abrufbar.

Während der vorgenannten 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 Kommune 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 § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i.V.m. § 13a und 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 § 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.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken

Weilerbach, den 11.10.2024

Verbandsgemeindeverwaltung

Ralf Schwarm
Bürgermeister