

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Wald-Michelbach

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach

Bebauungsplan „Im Rainzengrund“ in der Gemarkung Wald-Michelbach sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans

hier: Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wald-Michelbach hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rainzengrund“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren sollte unter Anwendung des § 13b BauGB als Arrondierungsmaßnahme im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) festgestellt, dass § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union unvereinbar ist. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit entfaltet Wirkung für Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift mit der Folge, dass § 13b BauGB nicht mehr angewandt werden kann und somit für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage mehr existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Es ist daher auf ein anderes Verfahren umzustellen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan „Im Rainzengrund“ wird daher auf das zweistufige Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung umgestellt, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sodann auch die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Gadern. Das Plangebiet schließt nach Süden an die bebaute Ortsbebauung und den vorhandenen Gemeindeweg „Im Rainzengrund“ an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich ist katastermäßig der Gemarkung Wald-Michelbach zugehörig und umfasst eine Fläche von insgesamt 15.594 m², wobei die planerisch für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen deutlich weniger als die Hälfte des Plangebiets betreffen. In der nachfolgenden Abbildung ist das Gesamtplangebiet der Bauleitplanung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt (unmaßstäbliche Abbildung). Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Umgriff des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan.

Vom vorläufigen Geltungsbereich der Bauleitplanung betroffen sind die Grundstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 1, Nr. 119/4 und Nr. 30/5 (teilweise).

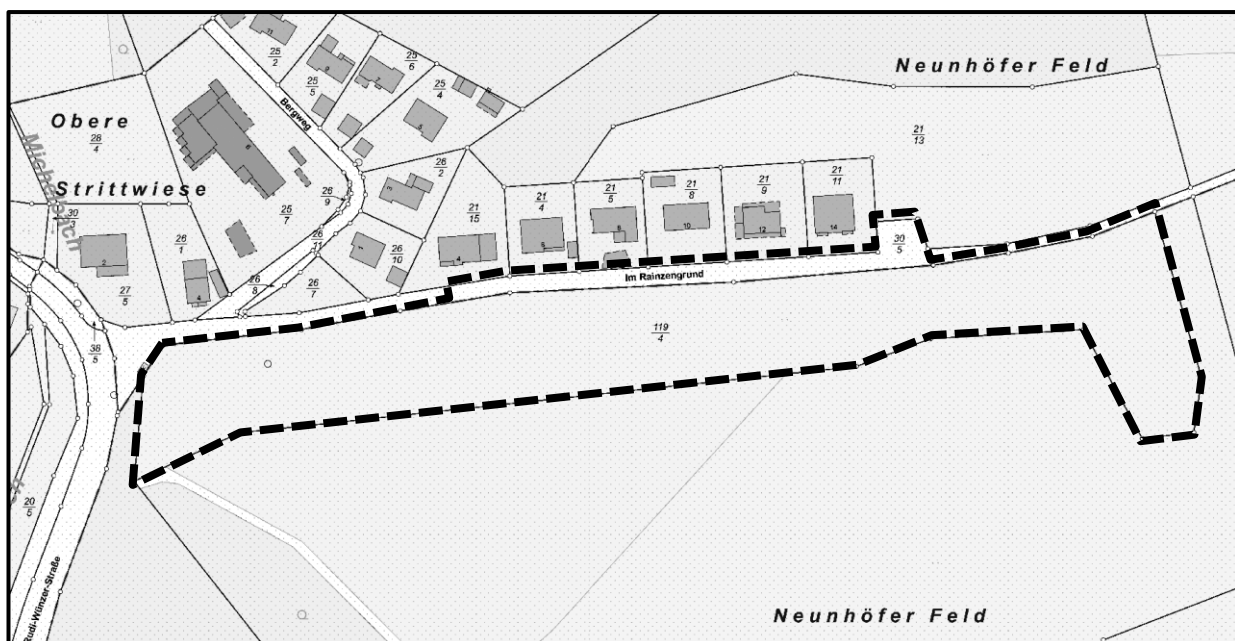


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung Bebauungsplan) im Bereich „Im Rainzengrund“ in der Gemarkung Wald-Michelbach (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie), unmaßstäbliche Abbildung

Quelle: HLBG (2024): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, <http://geoportal.hessen.de>, Internet-Abruf am 23.08.2024

Erfordernis und Ziel der Bauleitplanung:

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohnhäusern im Sinne der Ortsrandarrondierung und einer Nachverdichtung.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans „Im Rainzengrund“ nebst teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus dem jeweiligen Planteil, dem Textteil zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der zu den Bauleitplanungen zugehörigen gemeinsamen Begründung, in der Zeit

29. September 2025 bis einschließlich 31. Oktober 2025

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet auf der offiziellen Homepage der Gemeinde Wald-Michelbach (<https://www.wald-michelbach.de>) unter der Rubrik Aktuelles → Amtliche Bekanntmachungen; Link: <https://www.wald-michelbach.de/rathaus-und-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/>) sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen veröffentlicht werden; Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-für-die-bauleitplanung>.

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung im Internet wird eine zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Die Vorentwurfsunterlagen zur Bauleitplanung werden während des oben genannten Zeitraumes als weiteres Informationsangebot bei der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach, Geschäftsbereich III – Planen, Bauen und Umwelt, im Vorraum Zimmer 205 (2. OG), In der Gass 17, 69483 Wald-Michelbach, während der Öffnungszeiten der Verwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach sind:

Montag,	08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Dienstag	07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	07:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch Einstellen der Planung ins Internet und zusätzlicher öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und frühzeitig unterrichtet. Es wird durch Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass:

- während des v. g. Auslegungszeitraumes sich die Öffentlichkeit durch Einsichtnahme in die Planunterlagen zum Vorentwurf der Bauleitplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die möglichen Auswirkungen der Bauleitplanung unterrichten kann;
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben und elektronisch via eMail übermittelt werden sollen an folgende E-Mail-Adressen: rathaus@wald-michelbach.de oder st.jaeger@wald-michelbach.de, aber auch auf anderem Wege schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Wald-Michelbach, In der Gass 17, 69483 Wald-Michelbach abgegeben werden können.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Vorgaben des EAG Bau ein Umweltbericht erstellt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend der Regelung über die Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Die Gemeinde Wald-Michelbach hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf das Planungsbüro IP-Konzept, Reichenbach übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. ausdrücklich zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (z. B. in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen) Bezug genommen wird, bei der Gemeindeverwaltung Wald-Michelbach, In der Gass 17, 69483 Wald-Michelbach, während der Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden können.

Wald-Michelbach, den 18.09.2025

Für den Gemeindevorstand der
Gemeinde Wald-Michelbach
Dr. Sascha Weber, Bürgermeister