

## **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Waldems**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Steinmorgen“, Flur 1, Flurstück 294 im Ortsteil Bermbach gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB; Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- hier:**
- **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)**
  - **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldems hat in ihrer Sitzung am 28.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Steinmorgen“ Flur 1, Flurstück 294. im Ortsteil Bermbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.**

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es soll für das Flurstück 294 die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken auch durch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Am Steinmorgen“ aus dem Jahr 2018 wurde neben Wohnbauflächen, die einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugeführt werden sollten, auch ein Bereich ausgewiesen, der bezahlbaren Wohnraum im Rahmen von Geschosswohnungsbau bereit stellen sollte, um hier insbesondere auch junge Familien, Singlehaushalte oder Senioren anzusprechen.

Hier gibt es inzwischen einen Investor, der die Intention der Gemeinde entsprechend umsetzen möchte und ein Projekt mit 22 Wohneinheiten „gemeinschaftlichen Wohnen“ plant.

Zur ökonomischen und städtebaulich sinnvollen Umsetzung der avisierten Planung muss jedoch das inzwischen eingemessene Grundstück mit der Flurstücks Nummer 294, welches bislang einer Mehrfamilienhausbebauung verschlossen war, in die Planung miteinbezogen werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des § 1 Absatz 3 BauGB, nach denen die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen hat, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb nachfolgend genannter Fristen gegeben.

Dazu liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Angaben über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung enthält, in der Zeit vom

#### **15. Mai 2023 bis einschließlich 20. Juni 2023**

für insgesamt 37 Tage im Bauamt der Gemeinde Waldems, Schulgasse 2, 65529 Waldems-Esch, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus.

Die Dienststunden der Gemeindeverwaltung sind:

Montag,	von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	
Dienstag	von	13.00 Uhr bis 15.00 Uhr	
Mittwoch	von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr	

Die amtliche Bekanntmachung ist vom Zeitpunkt ihres Erscheinens bis zum Ende der Auslegungsfrist, sowie die auszulegenden Unterlagen innerhalb der angegebenen Auslegungsfrist über das Internetportal der Gemeinde Waldems unter dem Link:

<http://www.gemeinde-waldems.de> (Aktuell in Waldems) sowie über das „zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Hessen“ unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de> einsehbar.

Während der Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Anregungen zum Planvorhaben der Gemeinde können während der Auslegungsfrist innerhalb der Dienstzeiten oder telefonisch, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro (Ingenieurbüro Marcellus Schönherr) mit der Durchführung des Verfahrens nach § 4b BauGB beauftragt worden ist.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB angewendet. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

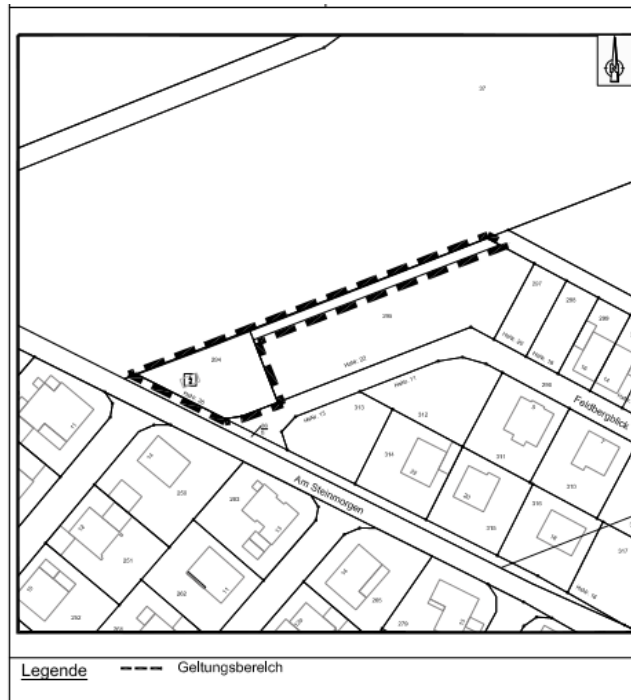
Durch die Planung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt; dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen; dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, und dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche unter Beachtung vom Kumulation durch die Änderung nicht überschritten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten werden von der Auslegung benachrichtigt.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.

1. Plangebietsabgrenzung für den Bebauungsplan 1. Änderung „Im Steinmorgen“ im Ortsteil Bermbach (ohne Maßstab):  
Die Lage der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Planungsbereiches.



2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte zum Überblick der Lage des Planbereiches (ohne Maßstab):  
Die Lage der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Planungsbereiches.



Waldems, den 02.05.2023

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems

Hies, Bürgermeister