

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

## Bebauungsplan „Am Kirschberg“

### Bekanntmachung der Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Am Kirschberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Des Weiteren hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplans „Am Kirschberg“ sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans kann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 PlanSiG auf der Internetseite der Gemeinde Brensbach (<https://www.brensbach.de/rathaus/bauleitplanung/>) im PDF-Format eingesehen werden.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen und die Fachgutachten in der Zeit **vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023** im Rathaus der Gemeinde Brensbach, Ezyer Straße 5 in 64395 Brensbach, Zimmer 6 der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr sowie Mittwoch von 13:30 Uhr bis 17:30 Uhr) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Bitte beachten Sie, dass der Besuch des Rathauses der Gemeinde Brensbach derzeit aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie Einschränkungen unterliegt. Dennoch ist eine ungehinderte Einsichtnahme in die Planunterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die geltenden Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brensbach in der Flur 11 die Flurstücke 121/2, 122, 123, 124, 125, 126, 132/1, 132/2, 133/1, 135/1, 136/1, 176, 375, 390 und teilweise 130/2, 138/1.



Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)

## Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Brensbach ist hoch. Allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann der ermittelte Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig nicht befriedigt werden. Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Brensbach nicht vorhanden. Im Siedlungsgebiet sind keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen. Die Aktivierung privater Grundstücke im Innenbereich ist nur langfristig umzusetzen.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 06.12.2019 den Beschluss gefasst, das Wohngebiet „Am Kirschberg“ zu entwickeln und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Brensbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Mietpreise bedeutet bezahlbarer Wohnraum auch Wohnraum für den normalverdienenden Mittelstand zu schaffen. Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen, welches ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen bietet.

## Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB

Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann gemäß § 13b BauGB die o. g. Außenbereichsfläche gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden.

Es wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen (§ 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Es liegen jedoch folgende Informationen zu umweltrelevanten Aspekten vor:

- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung (Ingenieurbüro für Geotechnik, Robert Pflug, 2020)
- Artenschutzprüfung (Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, November 2020)
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung (Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, September 2022)

Diese Unterlagen können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

## Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die Gemeinde Brensbach hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die Planungsgruppe Darmstadt, Alicenstraße 23, 64293 Darmstadt übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Im Rahmen der Abgabe einer Stellungnahme werden personenbezogene Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zur Information über das durchgeführte Verfahren dienen, verarbeitet. Mit dieser Verarbeitung erklären Sie sich mit Abgabe einer Stellungnahme einverstanden. Sie willigen ein, dass die Gemeinde Brensbach oder das o.g. Planungsbüro Ihnen postalisch oder per E-Mail Informationen zum durchgeführten Verfahren zukommen lässt. Sie sind gemäß Art. 15 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) jederzeit berechtigt, die Gemeinde Brensbach oder das o.g. Planungsbüro um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß Art. 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Gemeinde Brensbach oder von dem o.g. Planungsbüro die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Brensbach, 23.12.2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach

Rainer Müller, Bürgermeister