

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenaus“, Gemeinde Oerlenbach, Gemeindeteil Rottershausen - beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB**

#### **BEKANNTMACHUNG**

#### **der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung am 29.06.2022 hat der Gemeinderat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinberg-Wiesenaus“ für den Gemeindeteil Rottershausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugebietserweiterung in den derzeitigen Außenbereich zu schaffen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 22.07.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Für den Gemeindeteil Rottershausen liegen der Gemeinde Oerlenbach mehrere Bauanfragen für eine Wohnbebauung vor. Im gesamten Ort stehen aktuell keine gemeindlichen Bauplätze zum Verkauf. Die wenigen noch unbebauten Privatgrundstücke in den vorhandenen Siedlungsgebieten von Rottershausen werden, trotz wiederholter Anfragen durch die Gemeinde, nicht von den Eigentümern veräußert. Geeignete Grundstücke oder Areale für eine Innenentwicklung oder Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, stehen in Rottershausen aktuell nicht zur Verfügung.

Es muss von Gemeindeseite deshalb damit gerechnet werden, dass die aktuell potenziell vorhandenen Bauwerber in andere Ortschaften abwandern, um ihren Bauwunsch auch realisieren zu können. Um dies zu vermeiden, soll auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oerlenbach, am nordwestlichen Ortsrand die kleinräumige Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerlenbach als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden sind. Eine Anpassung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der geplante Änderungs- / Erweiterungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,484 ha und beinhaltet die folgenden Grundstücke, alle Gemarkung Rottershausen:

Fl. Nrn. (ganz): 692 und 693

Fl. Nrn. (teilweise): 216, 216/11, 680 und 683

Die Lage und der geplante räumliche Umfang des Plangebietes können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden:



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach beauftragt.  
In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2023 wurde der ausgearbeitete Planentwurf anerkannt.

---

Bei der Aufstellung oder Änderung/Erweiterung von Bauleitplänen sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund werden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 26.04.2023, einschließlich Begründung

vom 05.06.2023 bis 07.07.2023

öffentlich ausgelegt und können eingesehen werden.

Ort der Auslegung: Gemeinde Oerlenbach, Rathaus, Schulstraße 8, 97714 Oerlenbach, Zimmer Nr. 7

während der allgemeinen Dienststunden:

Montag bis Mittwoch	07:30 Uhr – 12:00 Uhr
Montag	14:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch	13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Donnerstag	07:30 Uhr – 13:00 Uhr

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Desweiteren entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### Einsichtnahme im Internet:

Die auszulegenden Unterlagen können während der Auslegungsdauer zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Oerlenbach unter <https://www.oerlenbach.de/home/bauen/Bauleitplanung/index.html> eingesehen und abgerufen werden.

Während der Auslegungsfrist können Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Oerlenbach deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

#### Hinweise zum Datenschutz:

Details zur Verarbeitung personenbezogener Daten können den Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO entnommen werden, welches mit ausliegt. Sie können eine Stellungnahme auch ohne Angaben zu Ihrem Namen und Ihrer Adresse abgeben. In diesem Fall erhalten Sie jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Oerlenbach, den 16.05.2023  
Gemeinde Oerlenbach  
Nico Rogge, Erster Bürgermeister