

## Amtliche Bekanntmachung

### **Bauleitplanung der Gemeinde Birkenau**

### **Aufstellung des Bebauungsplans „Nordwestlich der Apfelstraße“ in der Gemarkung Birkenau**

**hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13b BauGB sowie der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am v. g. Entwurf des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenau hat in ihrer Sitzung am 13.12.2022 zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB den geänderten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ in der Gemarkung Birkenau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Bereits mit der erfolgten Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.10.2014 wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“ durch den damaligen Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Die geänderte Beschlussfassung beruht nunmehr darauf, dass der Bebauungsplan nicht wie in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14.10.2014 beschlossen im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden soll, sondern nach den Maßgaben des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Dieser Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

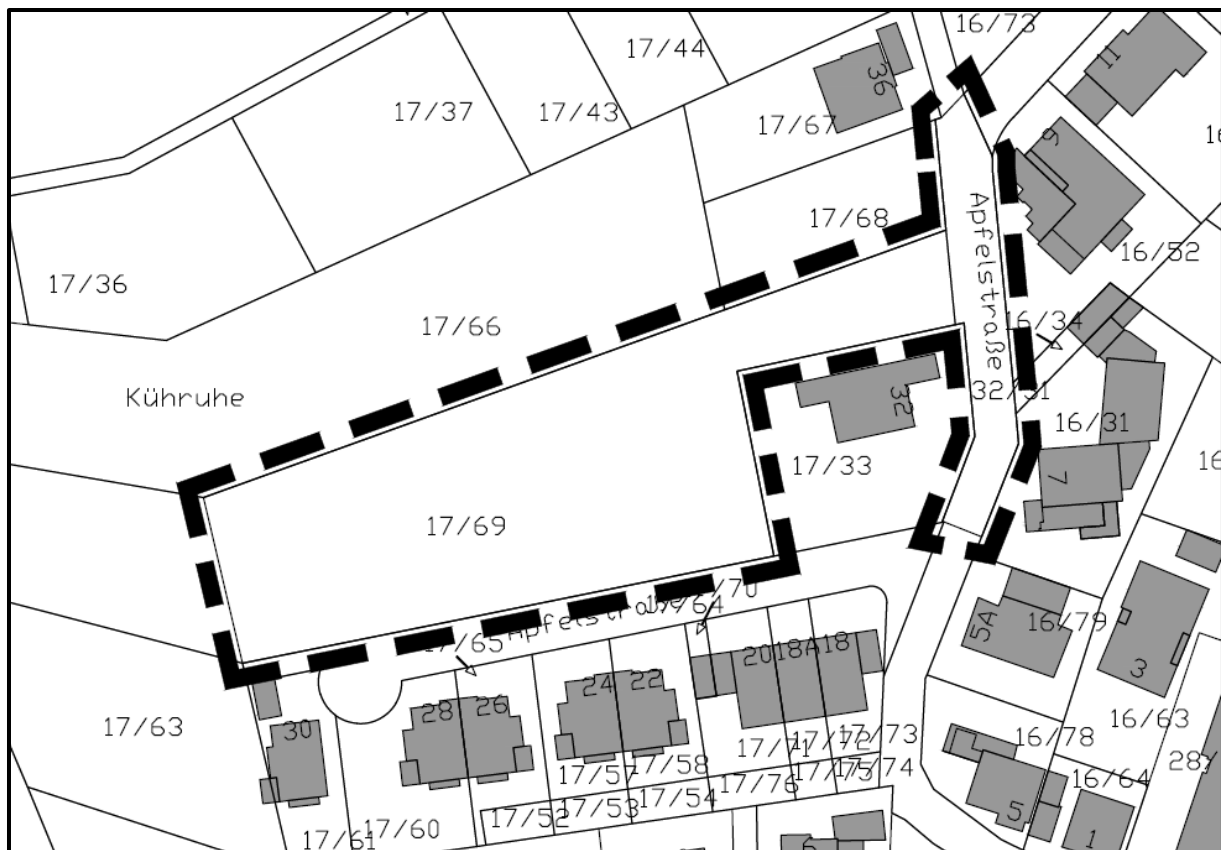
Die Gemeindevertretung hat ferner in gleicher Sitzung die Einstellung des Verfahrens über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung) mit Bezeichnung „Nordwestlich der Apfelstraße“ und die Rücknahme des diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses vom 21.07.2015 beschlossen. Auch dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung vom 14.10.2014 den Aufstellungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“ gefasst, um das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zugänglich zu machen. In ihrer Sitzung vom 21.07.2015 hat die Gemeindevertretung alsdann entschieden, dass das Planverfahren als Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Birkenau (Einbeziehungssatzung) anstelle des zuvor beschlossenen Bebauungsplanverfahrens fortgeführt werden soll. An der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauland wurde indes unverändert festgehalten.

Mit Wiederaufnahme wurde nunmehr der Festsetzungsgehalt konkretisiert und unter anderem auf die topographischen Verhältnisse und die Erschließungssituation vor Ort abgestellt auch im Hinblick auf die bauleitplanerische Steuerung der Zahl der Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes, um das vorhandene Verkehrssystem nicht zu überlasten. Da die Festsetzungsdichte mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht abgebildet werden kann, hat die Gemeindevertretung beschlossen, zu dem ursprünglich vorgesehenen Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan zurückzukehren.

Der Umgriff des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Birkenau, Flur 13, Flurstück 32/31 (öffentliche Verkehrsfläche Apfelstraße) sowie 17/69, jeweils teilweise. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.



**Abb.:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ (Darstellung ohne Maßstabsangabe)

Die Gemeindevertretung hat alsdann in ihrer Sitzung am 13.12.2022 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“ nach den Maßgaben des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen. Die Gemeindevertretung hat dazu festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gegeben sind. Das Verfahren nach den Maßgaben des § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und welche zugleich eine Grundfläche von weniger als 10 000 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Zulassungskriterien werden bei der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt.

Gleichzeitig wird daher gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB bekannt gemacht, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordwestlich der Apfelstraße“ in der Gemarkung Birkenau im beschleunigten Verfahren und daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird im Sinne des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ferner wird bekannt gemacht, dass die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung am 13.12.2022 den Bebauungsplan „Nordwestlich der Apfelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan sowie der zum Bebauungsplan zugehörigen Begründung, als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und gebilligt hat.

Es wird dazu bekannt gegeben, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Nordwestlich der Apfelstraße“ in der Gemarkung Birkenau, bestehend aus der Planzeichnung und 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 zum Bebauungsplan zugehörigen Begründung, in der Zeit

**vom 04.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023**

bei der Bauverwaltung der Gemeinde Birkenau, Rathaus, Zimmer 32 (Dachgeschoss), Hauptstraße 119 in 69488 Birkenau, während der allgemeinen Sprechzeiten öffentlich ausgelegt wird. Dort kann der Entwurf der Bebauungsplanänderung eingesehen werden.

Die Sprechzeiten der Bauverwaltung Birkenau sind:

Montag, Donnerstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch diese öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Es wird zudem bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb des o. g. Auslegungszeitraumes bei den Mitarbeiter\*innen der Bauverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich an den Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau, Hauptstraße 119 in 69488 Birkenau, oder während der allgemeinen Sprechzeiten auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt.

Zusätzlich können die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im pdf-Dateiformat innerhalb des oben genannten Auslegungszeitraumes auch auf der offiziellen Homepage der Gemeinde Birkenau ([www.Birkenau.de](http://www.Birkenau.de)) unter der Rubrik > Unsere Gemeinde > Bauen & Wohnen > Bebauungspläne, eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Weiterhin 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.

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

Birkenau, den 14.03.2023

Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Birkenau  
Milan Mapplassary, Bürgermeister