

BEKANNTMACHUNG

Betreff: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
hier: Bebauungsplanverfahren „Wartenberger Mühle“
in der Ortsgemeinde Wartenberg- Rohrbach
Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Ortsgemeinderat Wartenberg-Rohrbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2022, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus Plan, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Wartenberg-Rohrbach an der L401 in der Lohnsbachau. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Allgemeine Ziele und Zweck der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Wartenberg-Rohrbach, die Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der Wartenberger Mühle verbindlich zu regeln. Die Mühle hat sich in den letzten Jahren durch verschiedene Bauanträge stetig weiterentwickelt. Insbesondere auf Grund der räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet sowie durch das Vorhandensein eines Kulturdenkmals „Wartenberger Mühle“ in direkter Umgebung soll die künftige Entwicklung nun planungsrechtlich verbindlich festgelegt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt der Inhaber der Wartenberger Mühle dieselbige in einem städtebaulich verträglichen Maß –insbesondere unter Beachtung des Denkmalschutzes– in Form eines kleinen Hotels/Gästehauses mit Wellnessanlagen zu entwickeln. In diesem Sinne ist die Festsetzung eines Mischgebiets angrenzend an die Mühle erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden bereits bestehende, genehmigte Nutzungen sowie Planungen des Betreibers der Mühle berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler stellt im südlichen Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar, die übrigen Flächen liegen im Außenbereich. Im Rahmen der derzeit in Aufstellung

befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Änderungen in die Planung aufgenommen.

Gegenstand der Auslegung:

- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Fachbeitrag Naturschutz
- Umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen
- Natura 2000-Vorprüfung für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Kaiserstraßensenke“ (Ergänzende Maßnahmen im Kunst- und Kulturpark der Mühle am Schlossberg in Wartenberg)
- Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweise zu Umweltbelangen aus den Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB

- Bürger vom 29.05.2019: Reduzierung der Gebäudehöhe, Immissions- und Schallschutz
- Bürger vom 29.05.2019: Reduzierung der Gebäudehöhe, Immissions- und Schallschutz
- Bürger vom 23.04.2019: Denkmalzone, Gebäudehöhe, städtebauliche Planung
- Bürger vom 06.05.2019: Gebäudehöhe
- Bürger vom 31.05.2019: Städtebauliches Konzept, Landschaftsbild, Gebäudehöhe, Wasserflächen
- Bürger vom 30.05.2019: Gebäudehöhe, Denkmalschutz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz –Direktion Landesarchäologie– Außenstelle Speyer vom 23.04.2019: Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz –Direktion Landesdenkmalpflege vom 07.05.2019 und 08.08.2019: Kulturdenkmal
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Gesundheitsamt vom 21.05.2019: Wasserqualität des Badeteiches
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde vom 24.05.2019: Umweltbericht, Ausgleichsflächen, Biotopverbund, Wasserwirtschaft
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde vom 16.05.2019: FFH- Gebiet, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Radonprognose
- Landesbetrieb Mobilität Worms vom 17.04.2019: Immissions- und Schallschutz
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Kaiserslautern vom 13.05.2019: Immissionsgutachten
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 22.05.2019: Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser, Fließgewässer, Stehgewässer, Hochwassergefährdung, Außengebietsentwässerung, Grundwasserschutz, Bodenschutz

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes, die Textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht und den nach Einschätzung der

Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom **13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024** im Internet unter www.winnweiler-vg.de unter der Rubrik, Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauleitpläne im Verfahren veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen in diesem Zeitraum die Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens zu jedermanns Einsicht, während der üblichen Dienstzeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Gebäude 2, Zimmer 2/101, Jakobstraße 29, 67722 Winnweiler, öffentlich aus.

Die Auslegungszeiten sind wie folgt festgesetzt: Montags, dienstags, mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr, donnerstags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr, freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Hinweise:

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden. Diese Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@winnweiler-vg.de übermittelt werden. Auf anderem Weg fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden ebenfalls beim Verfahren berücksichtigt.

Unabhängig von der Übermittlung weisen wir darauf hin, dass gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird darauf hingewiesen, dass Bauleitplanverfahren öffentliche Verfahren sind und daher alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen werden.

Wartenberg-Rohrbach, den 10.05.2024
Ortsgemeinde
gez. Dagmar Schneider- Heinz
Ortsbürgermeisterin

Winnweiler, den 10.05.2024
Verbandsgemeindeverwaltung
gez. Rudolf Jacob
Bürgermeister

Anlage:

Geltungsbereich Bebauungsplan „Wartenberger Mühle“ der Gemeinde Wartenberg-Rohrbach

