

Öffentliche Bekanntmachung

Kreisstadt Heppenheim



Bauleitplanung der Kreisstadt Heppenheim; Bebauungsplan Nr. 4 „Am Pfalzbach 45“ im Heppenheimer Stadtteil Mittershausen; hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Pfalzbach 45“ im Stadtteil Mittershausen einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Am 18.07.2023 erging das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig zur Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit europäischem Recht. Dies betraf auch das gegenständliche Bebauungsplanverfahren. Mit Gesetzesänderung zum 20.12.2023 wurde der § 215 a BauGB neu eingeführt. In Anwendung des § 215 a BauGB wurde ein ergänzendes Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB durchgeführt, eine Umweltvorprüfung erarbeitet und mit dieser eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Ergebnis der Vorprüfung lautet: *„...Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind räumlich und in Bezug auf die betroffene Fläche eng begrenzt. Im Kontext der vorhandenen Bebauung in Mittershausen-Scheuerberg sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als nicht relevant einzustufen. Eine mehr als unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht zu befürchten.“*

In ihrer Sitzung am 11.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung die „Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB“ mit Stand April 2024 zur Kenntnis genommen und die „Ergänzende Feststellung nach § 215 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4 „Am Pfalzbach 45“ im Stadtteil Mittershausen“ in der Fassung vom 03.06.2024 beschlossen.

Gemäß § 215a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht, dass das Verfahren nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt und abgeschlossen wurde. Wesentlicher Grund ist das Ergebnis der Vorprüfung, die eine Umweltprüfung nicht erforderlich machte.

Der Satzungsbeschluss und Ergänzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Plangrundstück geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden Mittershausens auf dem Grundstück Am Pfalzbach 45 und umfasst die Flurstücke Gemarkung Mittershausen, Flur 2, Flurstück Nummer 76/1, 94/37 und 94/46 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2.680 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

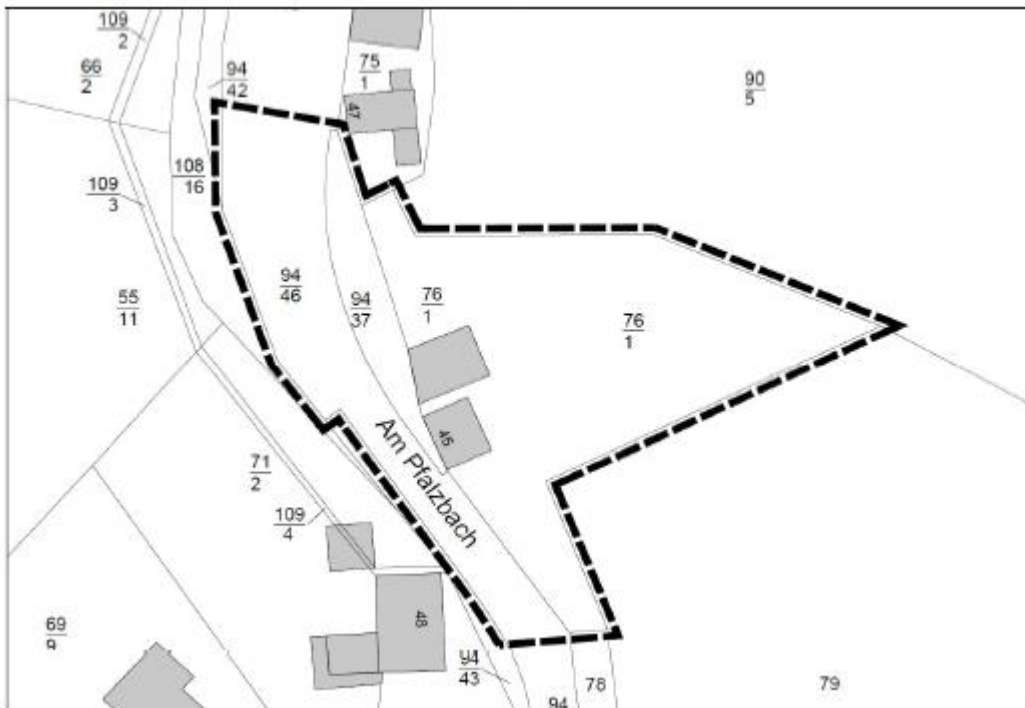
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung mitsamt der in der Begründung genannten Anlage (Anlage 1:

Artenschutzrechtliches Gutachten) ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan können bei der Stadtverwaltung Heppenheim, Friedrichstraße 21 (Stadthaus) in 64646 Heppenheim, Fachbereich Bauen + Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.21 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Die allgemeinen Dienststunden des Fachbereiches Bauen + Umwelt sind:
Montag bis Donnerstag: 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag: 8:00 bis 12:00 Uhr.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn ihm aufgrund der Festsetzungen der Satzung die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile entstanden sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Magistrat der Stadt Heppenheim beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Heppenheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Gemäß § 215 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfalzbach 45“ im Heppenheimer Ortsteil Mittershausen (unmaßstäblich)

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) in Kraft.

Heppenheim, den 07.08.2024
Für den Magistrat der Stadt Heppenheim

Rainer Burelbach
Bürgermeister