

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung;

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Geiselberg hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 den Beschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

In der Sitzung am 30.03.2022 hat der Gemeinderat die Entwurfsunterlagen anerkannt und beschlossen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.04.2022, in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2022 am Bauleitplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 03.06.2022 aufgefordert.

Der Gemeinderat Geiselberg fasste sodann am 03.12.2024 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse.

Folgende Änderungen am Entwurf haben sich, neben rein redaktionellen Anpassungen, ergeben:

- Ergänzende Erläuterungen zur Entwässerung
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 bzgl. schutzwürdiger Räume, einschl. Streichung einer widersprüchlichen Festsetzung zu offenbaren Fenstern
- Aktualisierung der Katastergrundlage

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplans erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ südlich der Kreisstraße K31.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Geiselberg: 1982/6, 1983/4, 1983/6, 1983/8, 1983/10, 1983/12, 1983/13, 1984/1, 1985/1, 1985/2, 1986, 1994/1, 1994/2, 1995/1, 1995/2, 1996/2, 1996/3, 2008/12, 2008/33 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1982/4, 1984/6.

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist auf dem nachfolgenden Planausschnitt (ohne Maßstab) ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene schwarze Linie räumlich abgegrenzt.

[hier den Lageplan KW 13 amtlich Geiselberg Lageplan (jpg) einfügen]

Der vorstehende Planausschnitt erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Planungsanlass und Planungsziel:

Durch die Änderung soll es einem Gewerbetreibenden ermöglicht werden, ein Bürogebäude mit Logistikflächen zu errichten sowie Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Auf dem Südteil des Grundstückes ist der Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Im derzeitigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ sind zudem Gewerbeflächen ausgewiesen, die aufgrund ihrer topographischen Gegebenheiten und dem vorhandenen Gehölzbestand nicht für eine Bebauung geeignet sind. Diese Flächen sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dauerhaft gesichert und damit als Waldflächen festgesetzt werden.

Um die hier beschriebene Errichtung eines Bürogebäudes mit Logistikflächen und der zugeordneten Betriebswohnung zu ermöglichen, ist es planungsrechtlich erforderlich, auf einer kleinen Teilfläche des Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung von aktuell „Sondergebiet Energieversorgung“ auf „Gewerbegebiet“ anzupassen. Weiterhin werden Teilflächen des Gewerbegebietes in „Flächen für Wald“ angepasst.

Die dazu erforderliche Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger (Pfalzwerke) ist im Vorfeld erfolgt. Die im derzeitigen Rechtsplan ausgewiesenen Sondergebietsflächen für die Pfalzwerke werden von diesen nicht im bislang festgesetzten Umfang benötigt.

Des Weiteren werden Teile der bislang als Gewerbefläche festgesetzte Grundstücksteile nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern nun als Wald festgesetzt. Begründet ist dies in den örtlichen topographischen Gegebenheiten, die eine Nutzung als Gewerbefläche unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Die Umsetzung der Planungen erfordert eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans und eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung. Dazu wurden soweit erforderlich einzelne Festsetzungen geändert. Die sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans wurden unverändert übernommen.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB soll auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Seeberg, 2. Erweiterung“ 4. Änderung, bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Entwässerungskonzept sowie dem Inhalt dieser Bekanntmachung, erneut in der Zeit

vom 04.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter folgendem Link: <https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanverfahren/> veröffentlicht und zusätzlich zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, während der allgemeinen Öffnungszeiten (montags, dienstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, donnerstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr und freitags von 08:30 – 13:00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Ferner werden auch die Abwägungsbeschlüsse vom 03.12.2024 zu den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht/ausgelegt. Auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten kann während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist eine Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Tel.-Nr.: 06333/925-143 oder per Email an: planung@waldfischbach-burgalben.de vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass sich die Öffentlichkeit während der allgemeinen Dienstzeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist zur Planung äußern kann,
- dass in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.
- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse: **planung@waldfischbach-burgalben.de** übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich, per Fax Nr. 06333/925-190 oder zur Niederschrift),
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Waldfischbach-Burgalben, den 18.03.2025
Verbandsgemeindeverwaltung

(Felix Leidecker)
Bürgermeister

Verteiler:

- Amtsblatt - amtl. Geiselberg – digital als Datei
- Fachbereich 1 - Verkündbuch zum Verbleib
- Fachbereich 2 – mit Bekanntmachungsnachweis zurück

Bekanntmachung Nr. 13
Erstmalig gegeben in der Ortsgemeinde Nr. 13 am 27.03.25
Waldfischbach-Burgalben den 26.03.25
Verbandsgemeindeverwaltung:
Unterschrift ET

Verkündbuch Nr. 52/25

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SEEBERG, 2. ERWEITERUNG, 4. ÄNDERUNG", ORTSGEMEINDE GEISELBERG

