

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

### Bauleitplanung der Gemeinde Neidenstein; Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“

#### Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Neidenstein beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebietes, um der starken Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden. Hierzu hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Epfenbacher Berg III“ beschlossen und durch weiteren Beschluss in öffentlicher Sitzung vom 27.10.2020 erneuert. Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen in der öffentlichen Sitzung am 27.10.2020.

Im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung (in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020) wurde durch das Baurechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis die Anregung vorgetragen, die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 um die in § 4 Abs. 2. Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO benannten Arten der Nutzungen zu erweitern. Der Bebauungsplanentwurf vom 09.10.2020 wies diese als ausnahmsweise zulässig aus. Der Ausschluss aller in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten, außer dem Wohnen, bzw. deren nur ausnahmsweisen Zulässigkeit kann nach Auffassung der Behörde die Zweckbestimmung des Baugebiets verfälschen. Neuerliche Rechtsurteile (BVerwG Urt. v. 07.09.2017) untermauern diese Aussage.

Im Interesse der Gemeinde steht die Aufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplanes, sodass der Anregung des Baurechtsamtes in diesem Punkt vollumfänglich gefolgt wird. Insofern wird der Katalog der zulässigen Nutzung im Bebauungsplanentwurf vom 05.02.2021 auf die (alle) in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung (§ 4 Abs. 2 BauNVO) erweitert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO hingegen werden ausgeschlossen, um dem vordergründigen Anliegen der Bebauungsplanaufstellung – der Schaffung von Wohnraum – nachzukommen. Diese Anpassung des Bebauungsplanentwurfes erfordert eine erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB). Diese wird aufgrund der gegenwärtigen pandemiebedingten Einschränkungen nicht verkürzt durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung), der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie nachstehend beschriebenen umweltbezogenen Informationen

- Ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Aug. 2018)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik, Apr. 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Dez. 2019

liegen daher erneut in der Zeit **vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021**

im Rathaus Neidenstein, Schloßstr. 9, 74933 Neidenstein – Zimmer 1 im EG – von Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag, vormittags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Mittwoch von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Aufgrund der Corona-Pandemie bitten wir von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, Termine zu vereinbaren. Terminvereinbarungen können über die bekannten Kommunikationswege oder über die Zentrale 07263/ 9135-0 erfolgen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Epfenbacher Berg III“ während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Neidenstein <http://www.neidenstein.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene> eingestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach wie vor ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

**Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Festsetzungen** der Art der baulichen Nutzung können während der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt/ Hauptamt Neidenstein, Schloßstr. 9, 74933 Neidenstein, Zimmer-Nr. 7 vorgebracht werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregung mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift zweckmäßig.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Vorstehende Bekanntmachung wird hiermit zur allgemeinen Bekanntmachung gebracht.

Neidenstein, 08.03.2021

gez. Frank Governatz  
Bürgermeister