

## **Amtliche Bekanntmachung Marktflecken Villmar**

### **Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar, Ortsteil Seelbach**

#### **Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gartengebiet Müllerstück“ für die Grundstücke Flurstücksnummer 179 + 180 der Flur 1**

#### **hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Villmar hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gartengebiet Müllerstück“, Ortsteil Seelbach, beschlossen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Städtebaupolitik der Gemeinde, die durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen schaffen und erhalten soll und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen soll (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Realisierbarkeit von Bauvorhaben erreicht werden. Dazu wurden innerörtliche Grünflächen in den verschiedenen Ortsteilen betrachtet, für die durch bauleitplanerische Mittel für die Zukunft eine Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erreicht werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 10 für das Gartengebiet Müllerstück „Private Grünfläche, Eigentümergeärten“ mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Grabegärten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter, soll daher aus städtebaulichen Gründen in einem Teilbereich für die Flurstücke 180 und 179 in der Flur 1 der Gemarkung Seelbach aufgehoben werden. Daraus ergibt sich für eine spätere Bebauung der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Freizeitgarten dargestellt, umgeben von Mischbauflächen innerhalb derer die Parzelle inselartig, als Freizeitgarten dargestellt, liegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Bericht zu Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes und die der Gemeinde sonst vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit vom

#### **27. Juni 2022 bis einschließlich 05. August 2022 (Öffentlichkeitsbeteiligung)**

im Bauamt des Marktfleckens Villmar, König-Konrad-Straße 12, 65606 Villmar, zu jedermanns Unterrichtung öffentlich aus.

Die Auslegungsfrist für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der Corona-Pandemie mit den daraus resultierenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens entsprechend auf 40 Tage verlängert.

Die Dienststunden der Gemeindeverwaltung sind:  
Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr  
Montag bis Mittwoch von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr  
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu der Planung schriftlich/per E-Mail oder mündlich/fernmündlich (Sprechzeiten nach Vereinbarung) zur Niederschrift bei der Gemeinde Villmar vorgebracht werden.

Die Möglichkeit der telefonischen Vereinbarung vor dem Hintergrund der CORONA-PANDEMIE wird als geeignete Maßnahme angesehen dem interessierten, mündigen und aufgeschlossenen Bürger als

zweckentsprechende Organisationsmaßnahme im Rahmen der Auslegung die Planunterlagen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Die geltenden Hygienemaßnahmen innerhalb der Verwaltungsgebäude sind zu beachten. Das Tragen einer Mund-Nase Maske ist vorgeschrieben.

**Kontaktdaten sind:**

**Telefon:** 06482 – 607711 (Fr. Schwarz) bzw. - 607710 (Herr Buchhofer)

**E-Mail:** [ute.schwarz@villmar.de](mailto:ute.schwarz@villmar.de)

**Homepage:** [www.marktflecken-villmar.de](http://www.marktflecken-villmar.de)

**zentrales Internetportal für die Bauleitplanung des**

**Landes Hessen:** <https://bauleitplanung.hessen.de>

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Öffentlichkeit beteiligt.

Die amtliche Bekanntmachung ist vom Zeitpunkt ihres Erscheinens an bis zum 05.08.2022, sowie die auszulegenden Unterlagen innerhalb der angegebenen Fristen über das Internetportal der Gemeinde Villmar unter dem Link:

**[www.marktflecken-villmar.de](http://www.marktflecken-villmar.de), vom 27. Juni 2022 bis zum 05. August 2022 sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen einzusehen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro (Ingenieurbüro SLE Schönherr) mit der Durchführung des Verfahrens gem. § 4b BauGB beauftragt worden ist.

Ausgelegt wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan bestehend aus:

- Plankarten mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen,
- Begründung mit Bericht zu Umweltauswirkungen,
- Rückläufe umweltbezogener abwägungsrelevanter Stellungnahmen:
  - Schreiben des Kreisausschuss des Landkreis Limburg-Weilburg: Untere Naturschutzbehörde
  - Schreiben des RP Gießen: Hochwasserschutz, Bauleitplanung

Die oben genannten, vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen befassen sich im Wesentlichen mit folgenden Umweltthemen:

- Untere Naturschutzbehörde:
  - Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben hier Rodungstermine und Darstellung vorkommender Vogelarten
- Hochwasserschutz
  - Beachtung des Hinweises zur Einsichtnahmemöglichkeit in die Starkregen-Hinweiskarte
- Bauleitplanung
  - Beachtung der Konkretisierung der Angaben zu den Umweltauswirkungen der Planung
- Umweltbezogene Rückläufe ohne Anregungen, Hinweise und Bedenken
  - Schreiben des Kreisausschuss des Landkreis Limburg-Weilburg: Fachdezernat Landwirtschaft
  - Schreiben des RP Gießen: Obere Landesplanungsbehörde, Dez. Grundwasserschutz, und Abwasser, Dez. Bodenschutz, Dez. Abfallwirtschaft, Dezernate Immissionsschutz, Bergaufsicht, Landwirtschaft, Forst
  - Schreiben des Landesamt für Denkmalschutz
- Private Stellungnahmen:
  - Keine

Die aufgeworfenen Fragestellungen wurden, wo erforderlich in der Begründung bzw. dem Bericht zu Umweltauswirkungen dargestellt.

Die Begründung enthält Angaben zu:

- Standortwahl / Siedlungsentwicklung
- Städtebaulichem Konzept
- Immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen
- Verkehrstechnischer Erschließung, allgemeine Verkehrsbelange
- Wasserwirtschaftlichen Belangen
- Altlasten und Altstandorten, Abfallwirtschaft
- Energieversorgung
- Archäologischen Belangen und Denkmalschutz
- Grünordnung
- Belangen des Bergbaus

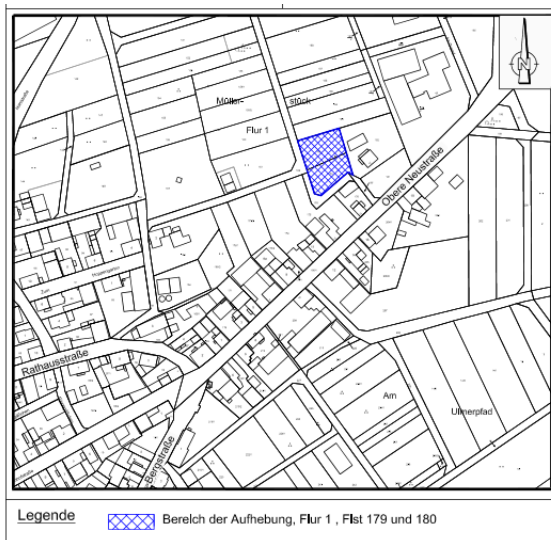
Der Bericht zu Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:

- Bedarf an Grund und Boden
- Natürliche Grundlagen und deren Leistungsfähigkeit/Funktion im Landschaftshaushalt
- Schutzgüter: Geologie, Boden, Fläche; Klima; Wasserhaushalt; Flora und Fauna; Landschaft; Mensch; Kultur- und Sachgüter; deren Umweltauswirkungen sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Prognosen.
- Planungsalternativen
- Monitoring

Es wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB und § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren dieser Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gartengebiet Müllerstück“ Ortsteil Seelbach unberücksichtigt bleiben können, sofern der Marktflecken Villmar den Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen.

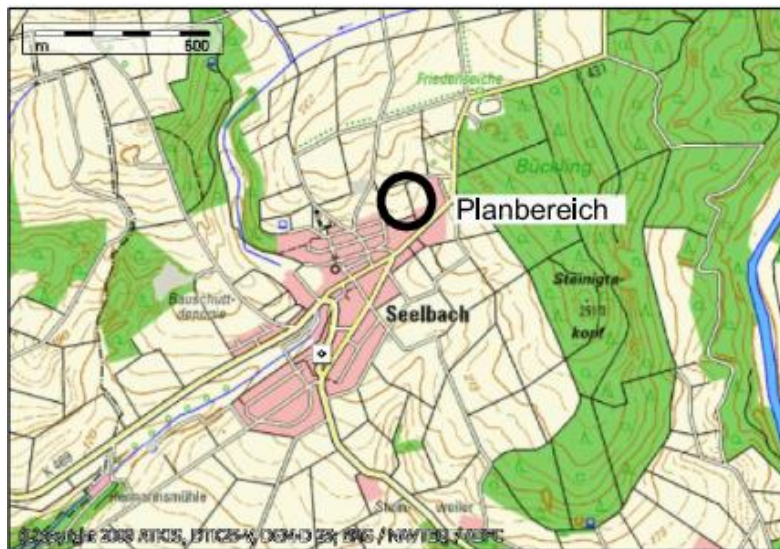
1. Plangebietsabgrenzung Teilaufhebung des Bebauungsplans (ohne Maßstab).

Die Lage der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Planungsbereiches.



2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte zum Überblick der Lage des Planbereiches (ohne Maßstab)

Die Lage der Abgrenzung hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Planungsbereiches.



Villmar, den .7.6.2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Villmar

Rubröder, Bürgermeister

