

## Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Groß-Rohrheim

### Bauleitplanung der Gemeinde Groß-Rohrheim

#### Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“

hier: Bekanntmachung Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie §§ 2-3PlanSiG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim hat in ihrer Sitzung am 31.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) nach § 91 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

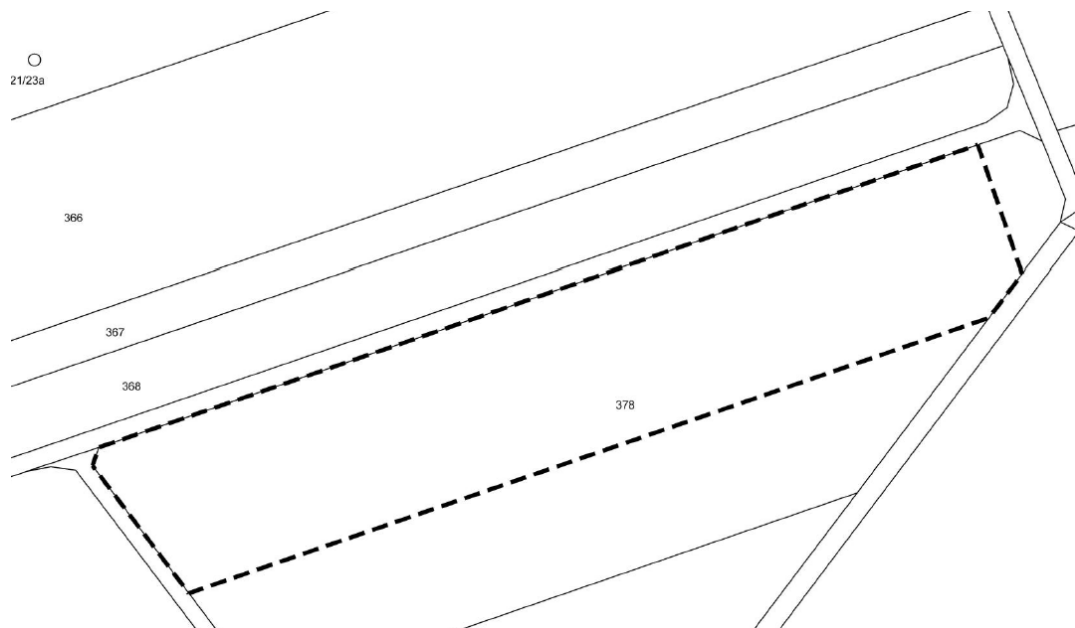
**Zielsetzung** ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches gemäß den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß-Rohrheim. Durch die Ausweisung des Baugebietes sollen im westlichen Bereich ein Mischgebiet und im östlichen Bereich Gewerbeflächen und eingeschränkte Gewerbeflächen entwickelt und die Nachfrage an den genannten Flächen bedient werden.

Der **Geltungsbereich** umfasst die Flurstücke Flur 14, Nr. 49/9 (ehemals 49/3, 50/3 und 51/5), 49/4, 49/5, 49/7, 49/8, 51/2 und 52, 190/3 teilweise (tlw.), 94 tlw., 93/2 tlw. sowie 569. (Das Flurstück 49/9 ist während des laufenden Verfahrens durch Vereinigung der in Klammern gesetzten Flurstücke gebildet worden). Der Geltungsbereich ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“

Als weiterer **Teilgeltungsbereich** wird das Flurstück Flur 21, Nr. 378 tlw. festgesetzt. Dieser ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen.



Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“, bestehend aus Planzeichnung inkl. dem Teilgeltungsbereich, den textlichen Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO), der Begründung mit Umweltbericht inkl. Bestandsplan, Entwicklungsplan (Eingriffs- und Ausgleichsplan), naturschutzfachlicher Bilanzierung und Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Artenschutzprüfung gem. § 44, Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz und Bodengutachten) und den umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a, Abs.1 BauGB ab sofort zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bekannt gemacht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB die verfügbaren umweltbezogenen Informationen, die nachfolgend zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert aufgeführt sind. Die Informationen finden sich in den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie während der Offenlage und der erneuten Offenlage abgegebenen Stellungnahmen, der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, dem Umweltbericht, der Artenschutzprüfung sowie dem Bodengutachten und dem Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden. Folgende Arten umweltbezogener Informationen bzw. umweltbezogener Stellungnahmen zu den Schutzgütern sind verfügbar: Fläche, Boden und Altlasten, Klima, Grund- und Oberflächenwasser, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Einzelnen liegen vor:

- Umweltbericht mit den Anlagen: 1) Bestandsplan, 2) Entwicklungsplan, 3) Naturschutzfachliche Bilanzierung, 4) Gutachten zur Bodenkompensation
- Artenschutzprüfung
- Bodengutachten

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Groß-Rohrheim wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Kreis Bergstraße, Schreiben vom 23.10.2020:
  - Untere Naturschutzbehörde (Verfahrenswahl, Artenschutz, Bodenschutz)
  - Untere Wasserbehörde (Gartenbrunnen, Nutzung Erdwärme, Grundwasserhaltungen, Niederschlagswasserversickerung, vorsorgender Bodenschutz, Risikoüberschwemmungsgebiet, Starkregenereignisse)
  - Ländlicher Raum und Denkmalschutz (Landwirtschaftliche Fläche)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 24.11.2020:
  - Arbeitsschutz und Umwelt (Versickerung Niederschlagswasser, Grundwasserbewirtschaftungsplan, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz)

- Obere Naturschutzbehörde (kein Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet, kein Natura 2000-Gebiet)

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Groß-Rohrheim wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen vor:

- Kreis Bergstraße, Schreiben vom 08.11.2021:
  - Untere Naturschutzbehörde (externer Ausgleich für Boden und Artenschutz gemäß Artenschutzgutachten, CEF-Maßnahme für Eidechsen.
  - Untere Wasserbehörde (Versickerung Niederschlagswasser, Objektbezogene Nachweise),
- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 01.11.2021:
  - Durch Versiegelung kein Ausgleich bei Bodenwert möglich, Verbesserung durch bodenkundliche Baubegleitung (BBB),

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Groß-Rohrheim wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen vor:

- Kreis Bergstraße, Schreiben vom 27.04.2022:
  - Untere Wasserbehörde (Festsetzung Bemessungsgrundwasserstand und Festlegung der Sohle der Versickerungsanlage Niederschlagswasser),

Der Bebauungsplan kann im Rathaus der Gemeinde Groß-Rohrheim, Rheinstraße 14, bei dem Hauptamt, Bau- und Liegenschaftsverwaltung, Zimmer 08, Herrn Menger, (Tel.: 06245/9077723; E-Mail: K.Menger@gross-rohrheim.de) während der allgemeinen Dienststunden der Verwaltung am Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Der Bebauungsplan kann auch gemäß § 10a, Abs. 2 BauGB und gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) auf der Internetseite der Gemeinde Groß-Rohrheim unter „<https://www.gross-rohrheim.de> > Amtliche Bekanntmachungen“ eingesehen werden.

Im Fall erneuter Corona-Beschränkungen erfolgt die Auslegung der Planunterlagen in Papierform bei der Gemeindeverwaltung Groß-Rohrheim, Rheinstraße 14, 68649 Groß-Rohrheim, in Zimmer 08, lediglich als ein die Veröffentlichung im Internet ergänzendes Informationsangebot (§ 3 Abs. 2 PlanSiG). Die Einsichtnahme ist daher zu den allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag und Dienstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr) nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit Herrn Menger, Hauptamt, Bau- und Liegenschaftsverwaltung (Tel.: 06245/9077723; E-Mail: K.Menger@gross-rohrheim.de) möglich.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn ihm aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile entstanden sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Groß-Rohrheim 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangsgemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Groß-Rohrheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt der Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) in Kraft.

Groß-Rohrheim, den 31.08.2022

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim  
Rainer B e r s c h, Bürgermeister