

Öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Flornborn

Bebauungsplan „An der Hohl – Teil B, 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Flornborn

Beschluss über die Durchführung des erneuten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs. 3 S.1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Az.: 610-13-6-2/11

Aufgrund des § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird folgendes bekannt gemacht:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes „An der Hohl – Teil B, 2. Änderung“ ergeben. Dadurch hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Flornborn in seiner Sitzung am 10.04.2025 die erneute Durchführung des förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weiterhin hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Flornborn beschlossen, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf eine angemessene Dauer von 2 Wochen verkürzt wurde. Ferner beschloss der Gemeinderat gem. § 4a Abs. 2 BauGB, dass die Unterrichtung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Mit der künftigen Bebauungsplanänderung soll die ursprünglich für die Feuerwehr Flornborn und Ober-Flörsheim ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Feuerwehr“ als allgemeines Wohngebiet für den Wohnungsbau zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und der Ausweisung von Büroräumen nicht sonstiger störender Gewerbebetriebe dargestellt werden. Aufgrund der Zusammenlegung der Wehreinheiten Flornborn und Ober-Flörsheim zur Einheit „Alzey-Land Süd“ und dem Neubau des Gerätehauses in Ober-Flörsheim, wird die Gemeinbedarfsfläche aus dem Bebauungsplan „An der Hohl – Teil B“ nicht mehr benötigt und kann somit im Rahmen der Innenentwicklung umgewandelt und erneut nutzbar gemacht werden. Für die Schaffung von Baurecht und der planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung im Hinblick auf die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist sodann gem. § 13a Abs. 2 BauGB zu berichtigen. Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Bauvorhabens kann im Osten an der Wormser Straße (B 271) erfolgen. Südlich des Planbereiches befindet sich die Landesstraße L 386.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Teilen geändert bzw. ergänzt:

- Entfall der beiden 5 m breiten Zufahrten, die im Bebauungsplan (in der Fassung der Offenlage) als Privatstraße festgesetzt waren; diese Flächen werden bestandsorientiert als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.
- Aufnahme der Wegeparzellen (Flur 21, Flurstück 35/2 tlw. und 31/1) in den Geltungsbereich und Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ sowie anteilige Aufnahme der B271 (Flur 21, Flurstück 33/4) in den Geltungsbereich.
- Darstellung der vom LBM geforderten Sichtdreiecke
- Ausschluss unbeschichteter Metalle: Metallische Dachaufbauten und Regenrinnen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig (Anregung ZAR).

Ferner erfolgte eine redaktionelle Aufnahme von Hinweisen (ohne Festsetzungscharakter) zu

- Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände
- Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen
- Regenerative Energie/Standortauswahlgesetz
- Empfehlung der Installation von Nisthilfen für Vögel an den Gebäuden
-

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird auf die Dauer von 2 Wochen in der Zeit **vom 22.04.2025 bis zum 07.05.2025 (einschließlich)** während der Dienststunden

Montag und Dienstag: 8 - 12 Uhr und 14 - 16 Uhr

Mittwoch und Freitag: 8 - 12 Uhr

Donnerstag: 8 - 12 Uhr und 14 - 18 Uhr

zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land, Weinrufstraße 38, 55232 Alzey, Fachbereich II – Bauen und Umwelt, Zimmer 211, öffentlich ausgelegt. In diesem Auslegungszeitraum können die Planunterlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Alzey-Land unter „Bürgerservice/Bauleitplanung/Offenlage“ (<https://www.alzey-land.de/vg/buergerservice/offenlage.php>) sowie über das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>) von jedermann eingesehen werden.

Weiterhin kann sich die Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten lassen; ihr ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass diese elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,28 ha grenzt im Norden und Westen an den Bebauungsplan „An der Hohl“ sowie östlich an die B 271 und den Innenbereich der Gemeinde an. Im Süden befindet sich die Grenze zur Gemarkung Ober-Flörsheim. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Flomborn:

Flur 21 Nr. 31/1, Nr. 33/4 (B 271; teilweise), Nr. 35/2 (teilweise), Nr. 82 (teilweise), Nr. 86, Nr. 88 (Fußwegparzelle, teilweise),

Durch den künftigen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des vorgenannten Urbebauungsplans „An der Hohl – Teil B aus der Fassung vom 10.12.1998 überplant.

Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Laufe des Verfahrens möglicherweise noch ändern.

Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt; nicht maßstabsgetreu).



Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten zur Erhebung von personenbezogenen Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO), welches mit ausliegt bzw. auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Alzey-Land unter Bürgerservice/Bauleitplanung/Offenlage einsehbar ist.

Flomborn, den 11.04.2025

gez. D.S.

(Sabine Kröhle)
Ortsbürgermeisterin