

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ludwigsau

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 im Ortsteil Reilos

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau in ihrer Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 im Ortsteil Reilos beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und b BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728), da der Geltungsbereich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m² festsetzt und darüber hinaus

- der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 15/3 vollständig sowie das Flurstück 15/2 teilweise und wird begrenzt wie folgt:

- im Norden durch eine Wegeparzelle (Flurstück 103/3)
- im Osten durch die in ihrer bisherigen Nutzung verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 15/2 das landwirtschaftlich, als Grünland, genutzt wird,
- im Süden durch die Parzelle der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (Flurstück 104/13)
- im Westen durch eine Gewässerparzelle (Flurstück 104/13), das Gewässer ist verrohrt und durch einen Carport und einen Unterstand, die zur Bebauung auf dem Flurstück 16 gehören, überstellt.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgten aufgrund eingegangener Stellungnahmen des Fachdienstes Landwirtschaft des Landkreises und des Immissionsschutzes des Regierungspräsidiums Kassel Veränderungen der Planung.

Von Seiten des Bereichs Landwirtschaft und Forsten des Landkreises war gefordert worden durch die Ausgleichsplanung (Obstwiese in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs) nicht weitere hochwertige landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Von Seiten der Bauaufsicht wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Obstwiese wurde daher für den neuen Planentwurf auf eine Obstreihe reduziert. Diese verbleibt, da von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine Ortsrandeingrünung gefordert wird und der Lage der Ortschaft im Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Regionalplan Nordhessen 2009) Rechnung zu tragen ist.

Den Bedenken des Regierungspräsidiums Kassel, Immissionsschutz wurde Rechnung getragen, indem auch das weitere Umfeld betrachtet und wie gefordert ein Gutachten zur Prüfung zu erwartender Lärmimmissionen durch Sportplatz, Vereinsheim und Dorfgemeinschaftshaus erstellt wurde. In diesem Zuge wurde das Baugrundstück verkleinert und das Baufenster so reduziert, dass ein ausreichender Abstand zu den Lärmquellen gewährleistet ist.

Das Gutachten wird als Anlage 1 der Begründung mit der Planung vorgelegt.

Gemäß § 4 a (3) BauGB werden daher die Planunterlagen des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 24 mit Begründung und dem Gutachten erneut ausgelegt. Gemäß § 4a (3) Satz wird die Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den veränderten und ergänzten Teilen abgegeben werden

Die Unterlagen sind in der Zeit **vom 30.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023**

im Rathaus der Gemeinde Ludwigsau, Schulstraße 1, 36251 Ludwigsau OT Friedlos Grundstücksamt (EG, Haupteingang, Links) während der regulären Öffnungszeiten von:

Montag bis Mittwoch von	08.30-12:00 Uhr und 14:00 bis 15.00 Uhr,
Donnerstag	08.30-12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr,
Freitag von	08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

für jedermann einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit zur Einsicht in die o.g. Unterlagen

auf der Internetseite: <https://www.ludwigsau.de/bekanntmachungen/>

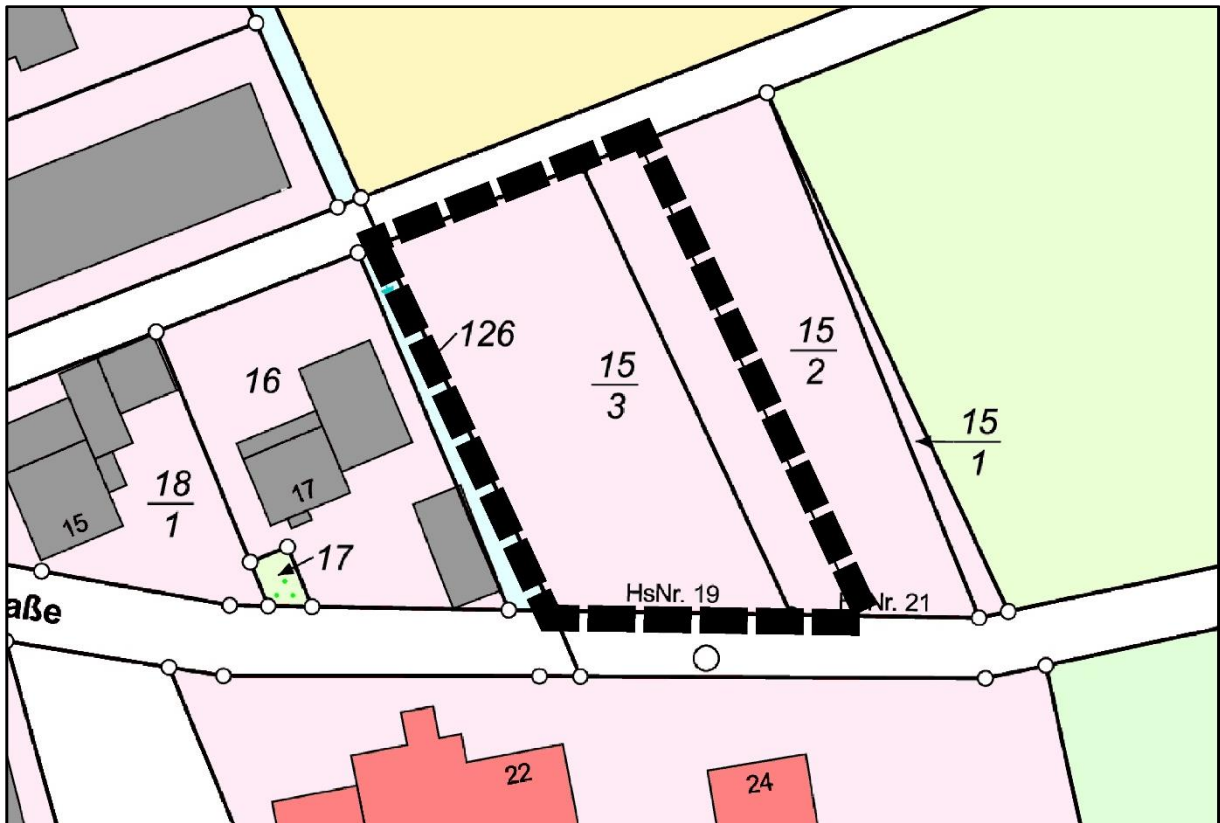
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 Abs. 3 in Verbindung mit §13a Abs. 2 Nr. 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfällt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Reilos. Das gegenüberliegende Grundstück ist bebaut (Feuerwehr), und über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße ist eine vollständige Erschließung gegeben. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird zur Ortsrandeingrünung die Anlage einer Obstreihe festgesetzt.

Ludwigsau den 16.01.2023

Gemeinde Ludwigsau
gez. Wilfried Hagemann, Bürgermeister



Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 24 (© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)