

Ortsgemeinde Döttesfeld

Öffentliche Bekanntmachung

Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Erneute Veröffentlichung im Internet

und

Erneute Öffentliche Auslegung

(3. formelle Beteiligung)

gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2,

§ 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB

vom 29.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Döttesfeld hat am 21.04.2022 beschlossen, die Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ gemäß §§ 1, 2 ff., 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Oberähren, Flure 6 und 10, am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberähren, der Ortsgemeinde Döttesfeld und erstreckt sich entlang der nördlichen Seite der Sonnenstraße. Im Süden, Osten und Westen wird das Plangebiet von der bereits vorhandenen Bebauung begrenzt, während sich im Norden landwirtschaftliche Flächen an dieses anschließen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in beigefügter Anlage unmaßstäblich durch eine schwarze, gestrichelte Linie bzw. einen roten Kreis dargestellt.

Der Planbereich der Ergänzungssatzung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach bereits teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Städtebauliches Ziel der Ergänzungssatzung ist es, weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll der östliche Ortsrand des Ortsteils Oberähren eine sinnvolle städtebauliche Abrundung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erhalten. Die Zulässigkeit der Bebauung soll sich künftig nach der örtlichen Umgebung gem. § 34 BauGB richten.

Die Ortsgemeinde Döttesfeld hat am 24.11.2022 ferner den vorgelegten Entwurf der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ angenommen und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dessen Beteiligung erfolgte daraufhin in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 28.02.2023.

Während des Beteiligungsverfahrens sind verschiedentliche Stellungnahmen eingegangen. Insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied -untere Naturschutzbehörde- zur Notwendigkeit einer Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung und der Kompensationsmaßnahmen, sowie Hinweisen und Anregungen aus weiteren Stellungnahmen, ist eine umfassende Überarbeitung der Planunterlagen notwendig geworden. Dadurch ergaben sich Änderungen in der Satzung, der Begründung und der Planzeichnung der Er-

gänzungssatzung „Sonnenstraße“. Daraufhin wurde die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich zum 24.09.2023 erneut durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Email der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach vom 08.08.2023 eingeleitet.

Nach Durchführung des erneuten, formellen Beteiligungsverfahrens sind im November 2023 neue Sturzflutengefahrenkarten veröffentlicht worden, die die alten Karten, auf die auch in der Begründung der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ Bezug genommen wurde, ablösen. Die neuen Sturzflutengefahrenkarten sind wesentlich detaillierter als die alten Karten und legen anhand verschiedener Starkregenszenarien die Auswirkungen und Gefährdungen von Sturzfluten durch die Darstellung von Fließgeschwindigkeiten, Fließrichtung und Wassertiefen dar.

Aus der neuen Sturzflutengefahrenkarte geht vorliegend eine eindeutige Gefährdung für den durch die Satzung mit überbaubarer Grundstücksfläche überplanten Bereich der Parzellen 62 und 130/4 hervor. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Döttesfeld hat sich daher entschieden, den gefährdeten Bereich aus der Ergänzungssatzung herauszunehmen, um Risiken für die späteren, potentiellen Bauherren vorzubeugen. Die Planunterlagen mussten insbesondere aus diesem Grunde angepasst werden.

Da es sich bei den vorgenommenen Änderungen nicht bloß um redaktionelle Anpassungen handelt, sondern um solche, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen können, ist die Durchführung einer erneuten Offenlage notwendig geworden. Es handelt sich dabei um die 3. formelle Beteiligung.

Durch die Bauleitplanung wird in einem nicht unerheblichen Maße in Umweltbelange eingegriffen. Aus diesem Zweck ist nach § 1a BauGB eine Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur erforderlich. Der Begründung ist daher eine entsprechende Würdigung des Umweltschutzes beigefügt. Die Vorgaben zu den Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der Satzungsbegründung sind zu beachten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende **umweltbezogene Informationen** verfügbar und können eingesehen werden:

- **Begründung** mit Hinweisen zur Wasserver- und -entsorgung, Wasserschutzgebieten, Lärmschutz, dem Schutzgut Boden, angrenzenden Gewässern, Starkregen- und Sturzflutengefahren.
- **Würdigung des Umweltschutzes als gesonderter Bestandteil der Begründung**, insbesondere mit Aussagen zu gesetzlichen Schutzgebieten, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und zum Artenschutz.
- **Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied** (untere Landesplanungsbehörde, untere Naturschutzbehörde) vom **23.02.2023** und vom **07.09.2023**, insbesondere mit Aussagen und Hinweisen zur Lage in einem Überflutungsgebiet, zu der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung und den Kompensationsmaßnahmen sowie Hinweise auf durch landwirtschaftliche Nutzungen entstehende Lärmimmissionen.

- **Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord** (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) vom **23.01.2023**, insbesondere mit Hinweisen zu Oberflächengewässern und deren Schutzbedürftigkeit, Wasserschutzgebieten, Altlastenverdachtsflächen, Niederschlagswasserversickerung, Schmutzwasserbeseitigung.
- **Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau** vom **01.03.2023**, insbesondere mit Hinweisen zum Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund
- **Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**, vom **18.01.2023** und vom **30.08.2023**, mit Hinweisen zu archäologischen Fundstellen
- **Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte** vom **09.01.2023**, insbesondere mit Hinweisen auf fossilführende Gesteine und erdgeschichtlich relevante Fundstellen
- **Stellungnahme des Westerwald-Vereins** vom **26.02.2023** und vom **21.08.2023** mit Anregungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Hinweisen zu Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen
- **Stellungnahme des Naturparks Rhein-Westerwald** vom **17.02.2023**, insbesondere mit Hinweisen zur Betroffenheit des Naturparks, Schutzgebieten und Biotopen, sowie Anregungen zu den Kompensationsmaßnahmen und zum Schutz des Oberflächengewässers
- **Stellungnahme des Bunds für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)** vom **20.02.2023**, insbesondere mit Hinweisen zu der Bevölkerungsentwicklung, dem Außenbereich, der Innenentwicklung, der Durchlässigkeit der Landschaft und dem Freiraumschutz, Biotopen, Arten und Artenschutz, Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), den Ausgleichsflächen, dem Klima, dem Niederschlagswasser und Starkregen.
- **Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Puderbach** vom **24.01.2023**, mit Hinweisen zur Betroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie der Erschließung mit Wasserver- und entsorgungsleitungen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 10.04.2024 hat die Ortsgemeinde Döttesfeld den vorgelegten Entwurf der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ gebilligt und die Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach mit der Einleitung der erneuten formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt (3. formelle Beteiligung).

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB, § 4 a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB erstreckt sich auf die Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024.

In dieser Zeit kann der Entwurf der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ mit der Planzeichnung und der Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen **im Internet** unter folgender Internetadresse eingesehen werden:

www.puderbach.de

Wählen Sie auf der Startseite im Auswahlfeld „Direkt zu“ den Button „Bauleitplanung“. Anschließend können sie auf der rechten Seite der Homepage unter „Laufende Bauleitplanverfahren“ die Planunterlagen der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ im PDF-Format downloaden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit Zugang zu den Planunterlagen über die **öffentliche Auslegung** zu erhalten. Dabei kann der Entwurf der Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ mit der Planzeichnung und der Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen **bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach**, Fachbereich 3 (Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen), Hauptstraße 13, 56305 Puderbach, Zimmer 115, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag-Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag-Mittwoch	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

von jedermann eingesehen werden.

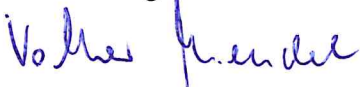
Zudem können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zu dem Planentwurf in Bezug auf seine Änderungen oder Ergänzungen sowie deren mögliche Auswirkungen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach abgegeben werden.

Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen in der Satzung und der Begründung sind zur Vereinfachung gelb markiert. Die Anpassungen der Planzeichnung betreffen insbesondere die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Herausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Parzellen 62 und 130/4) sowie die Art der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung war zuvor als „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt worden; nun richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die Legende wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Emails können an die Emailadresse **bauleitplanung@puderbach.de** gerichtet werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben.

Ein Zugriff über das GeoPortal Rheinland-Pfalz als zentrales Internetportal des Landes (<http://www.geoportal.rlp.de>) ist ebenfalls möglich.

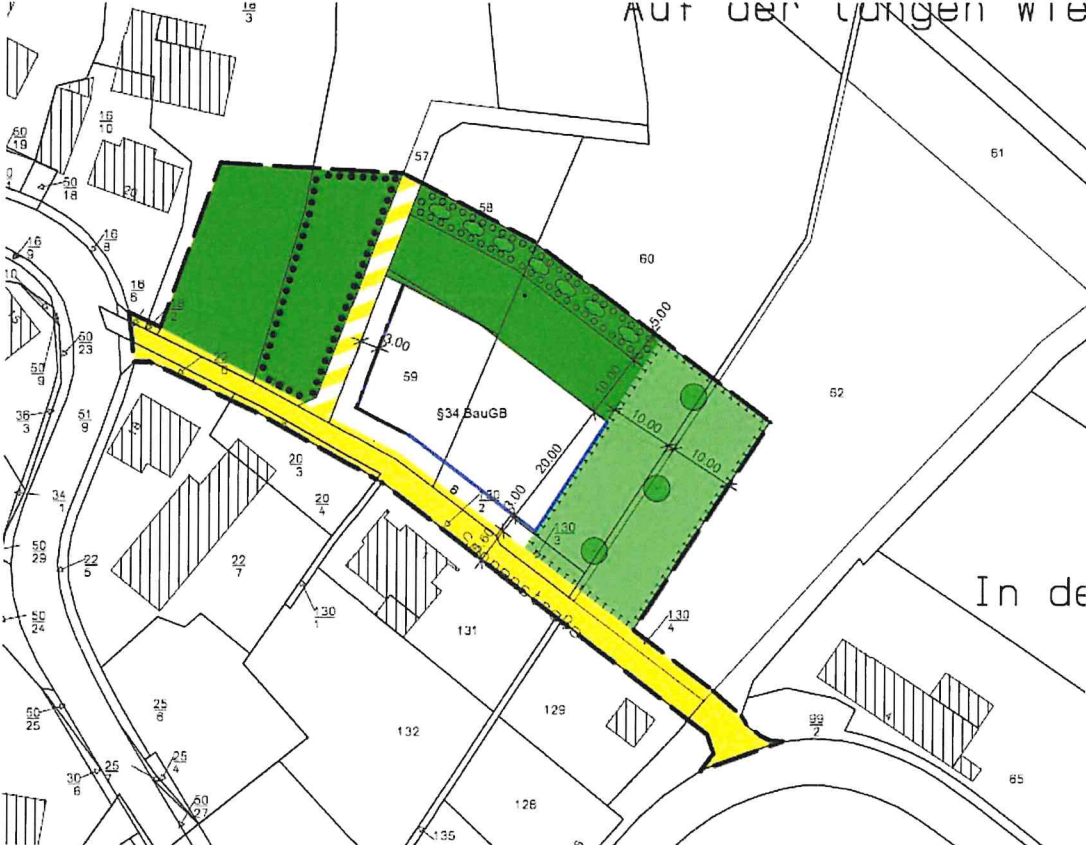
Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, den 18.04.2024



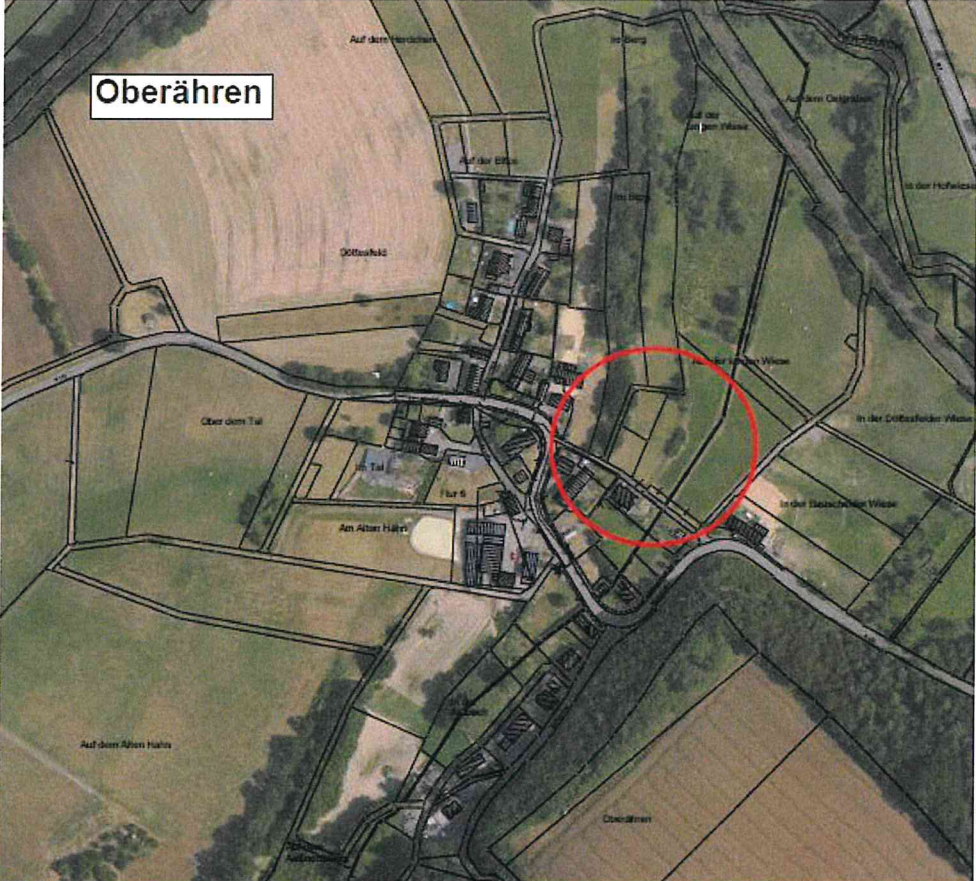
(Volker Mendel)
Bürgermeister

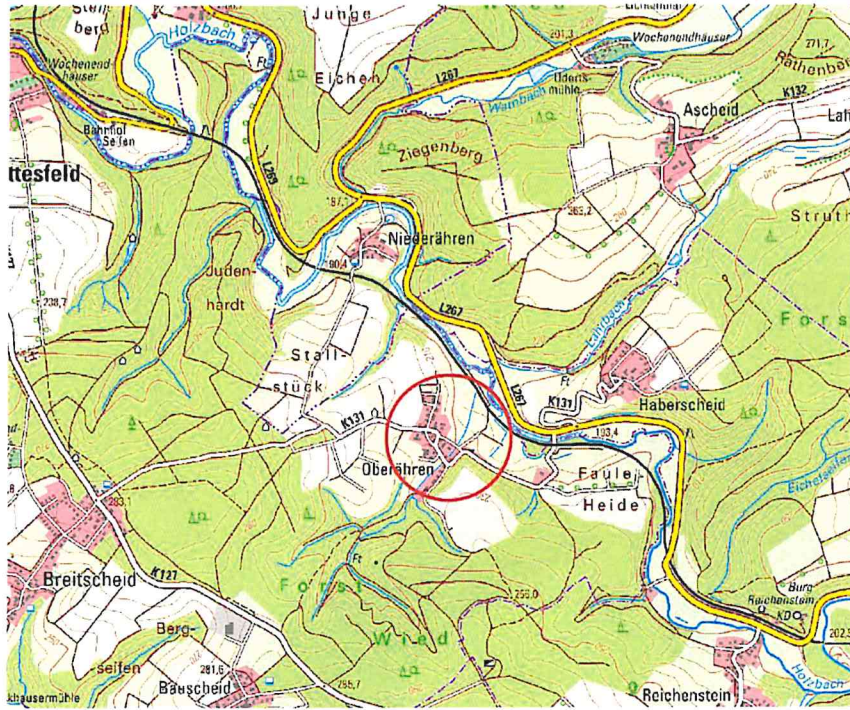
Anlage:

Plangebiet:



Übersichtsplan:





Übersichtskarte