

# Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ der Ortsgemeinde Zellertal; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

## BEKANNTMACHUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ der Ortsgemeinde Zellertal in der Zeit vom

**16.02.2024 bis einschl. 18.03.2024**

in der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim zu jedermanns Einsichtnahme ausliegt (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Während dieser Zeit kann sich die Bevölkerung über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung informieren. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Bitte beachten Sie die aktuellen Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung. Es wird empfohlen, einen Termin zur Einsichtnahme unter 06351/4909-47 oder 4909-0 zu vereinbaren, um längere Wartezeiten zu vermeiden."

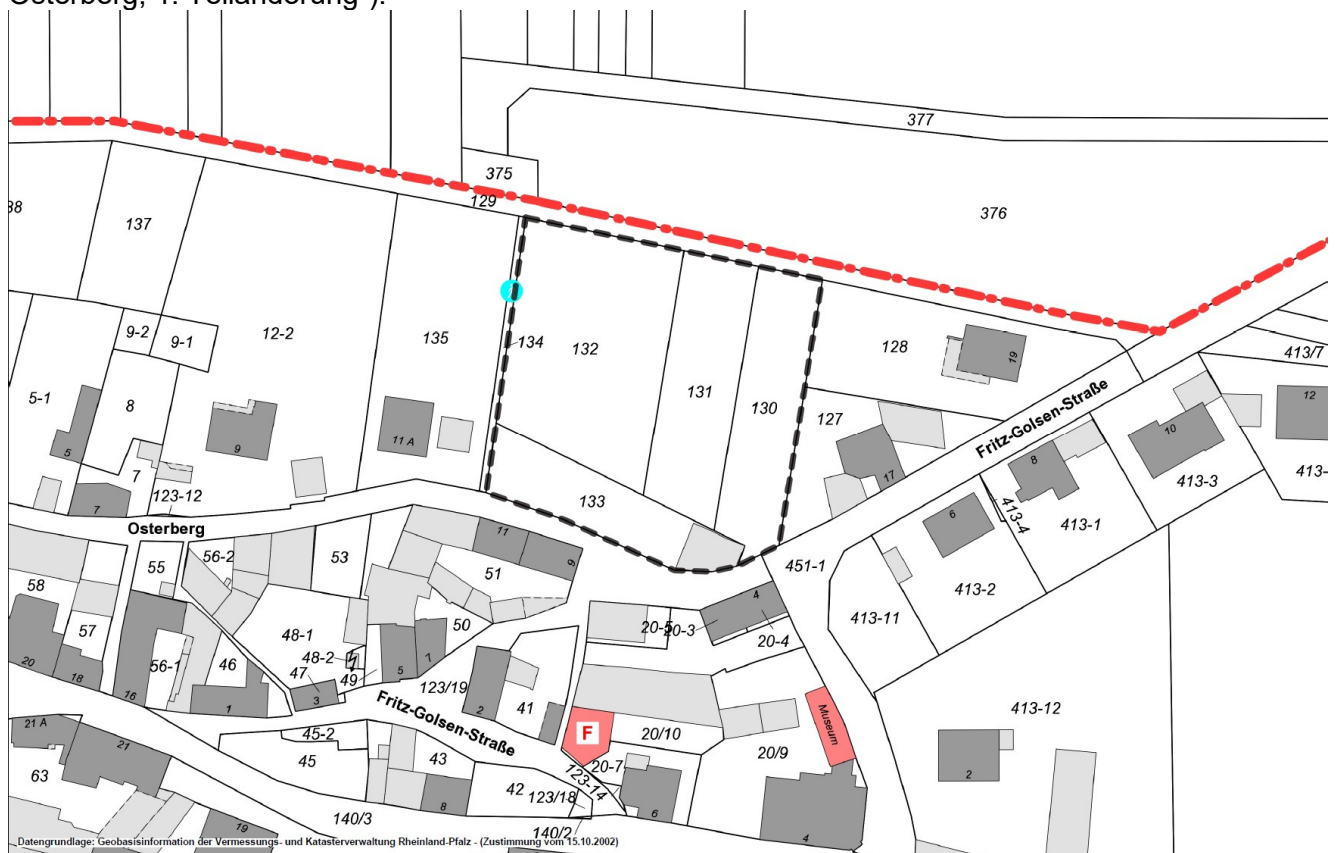
### Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Zell an der Fritz-Golsen-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha.

### Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 130, 131, 132 und 133 in Gänze.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Am Osterberg, 1. Teiländerung“):



Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

### Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“. Da die geplante Bebauung von den Festsetzungen der Ergänzungssatzung abweicht sowie den Geltungsbereich in Richtung Westen erweitert, ist die Aufstellung dieses

Bebauungsplanes notwendig, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden sollen.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Norden des Gemeindegebiets. Durch die Zusammenlegung der vier betroffenen Flurstücke kann den Ansprüchen der projektierten Bebauung Rechnung getragen werden.

### **Gegenstand der Auslegung:**

Ausgelegt werden die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht, jeweils im Entwurf, sowie das Entwässerungskonzept und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen. Diese Unterlagen können während der Zeit der öffentlichen Auslegung auch im Internet eingesehen werden. Die Unterlagen finden Sie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Göllheim (<http://www.vg-goellheim.de>) unter der Rubrik Wohnen & Bauen/Bebauungspläne/im Verfahren sowie auf dem Geoportall des Landes Rheinland-Pfalz ([www.geoport.rlp.de](http://www.geoport.rlp.de)).

### **Art der vorliegenden umweltbezogenen Informationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verfügbar und können eingesehen werden:

### **Begründung mit integrierter Betrachtung der Umweltbelange (Umweltbericht) zum Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung“:**

Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Kompensationsmaßnahmen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt sowie Wechselwirkungen untereinander.

### **Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung**

Insbesondere Erläuterungen und Ausführungen

- zur Oberflächenentwässerung
- zur Flächenaufteilung und Befestigung
- zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich
- zum Oberflächenabfluss
- zur geplanten Oberflächenentwässerung
- zur Regenwasserbehandlung
- zur Regenwasserbewirtschaftung
- zur Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-Merkblatt M 102-4

### **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Hinweis auf mögliche archäologische Fundstellen (insbesondere Kleindenkmäler wie Grenzsteine) im Plangebiet, Hinweise auf allgemeine Bestimmungen des DSchG.

### **Stellungnahme Kreisverwaltung Donnersbergkreis, - unteren Landespflegebehörde - zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Insbesondere Hinweise:

- zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung,
- zur Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Ergänzungssatzung und dessen Kompensationsbedarf,
- Zur Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

### **Hinweise:**

Die Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich II, Zimmer 2.11, Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3 in 67307 Göllheim während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Diese sind zurzeit montags und dienstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und an Donnerstagen von 8.30 Uhr bis 12.00

