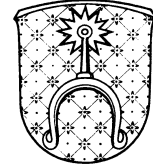


# GEMEINDE SULZBACH ( TAUNUS )

- Der Gemeindevorstand -



## Bekanntmachung Nr. 4 / 2021

### Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

#### **Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 79 „Neues Erbsengewann“ gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG)**

##### Offenlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat am 26.11.2020 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 79 „Neues Erbsengewann“ beraten und beschlossen, diesen nach § 3 (1) öffentlich auszulegen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 79 „Neues Erbsengewann“ einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom

**Montag, 01.02.2021, bis einschließlich Freitag, 12.03.2021,**

gem. § 3 (1) PlanSiG i.V.m. § 1 Nr. 4 PlanSiG auf der Internetseite der Gemeinde Sulzbach (Taunus) unter folgender Adresse

[https://www.sulzbach-taunus.de/Gemeinde/Bauleitpl\\_ne/Bebauungspl\\_ne\\_in\\_Aufstellung](https://www.sulzbach-taunus.de/Gemeinde/Bauleitpl_ne/Bebauungspl_ne_in_Aufstellung)

im PDF-Format öffentlich ausgelegt und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden.

Es besteht zudem unter folgender Nummer telefonisch die Möglichkeit, während der unten genannten Dienststunden bei der Verwaltung Auskunft über die Planung zu erhalten: 06196 70 21 0 (Zentrale, von dort Weiterleitung an die zuständige Fachabteilung).

##### Hinweis auf weitere Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Absatz 2 PlanSiG:

Zusätzlich können die oben genannten Unterlagen während des oben genannten Zeitraums im Rathaus der Gemeinde Sulzbach (Taunus), Hauptstraße 11, 65843 Sulzbach (Taunus), 2. OG, Fachbereich Planung, Bauen, Liegenschaften – Grundsätze und Planung -, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Montag/Mittwoch: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16:00 Uhr

Dienstag: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Donnerstag/Freitag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Eine persönliche Einsichtnahme ist dabei während der o. g. Zeiten ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung (06192-70 21 0 – Zentrale, von dort Weiterleitung an die zuständige Fachabteilung) zwecks Terminvereinbarung und bei gleichzeitiger Anwesenheit von max. 2 Personen möglich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregulungen anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Bei Zutritt ins Rathaus ist ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen. Desinfektionsmittel stehen im Rathaus bei Bedarf zur Benutzung bereit.

#### Hinweis auf die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben

Der Öffentlichkeit wird innerhalb der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben. Während der Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Stellungnahmen an die E-Mailadresse [info@sulzbach-taunus.de](mailto:info@sulzbach-taunus.de) zu schicken.

Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB).

#### *Allgemeiner Hinweis nach § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung*

*„Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 oder § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.“*

#### Umweltbezogene Informationen, die öffentlich ausgelegt werden

<b>Art der umweltbezogenen Informationen</b>	<b>Wesentlicher umweltbezogener Inhalt</b>
Artenerfassung mit -Prüfung i.S. von § 44 BNatSchG zum Vorhaben eines	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ermittlungen zur biologischen Umwelt/Artenschutz</li><li>▪ Prüfung artengeschützte Tiere (Fauna),</li></ul>

<p>Gewerbegebietes "Erbsengewann" in der Gemeinde Sulzbach i.Ts., Ökoplanung, Planungsbüro Landschaft – Stadt- Ökologie, Darmstadt vom 22.07.2019</p>	<p>Vegetation (Flora) im Vorhabenbereich und randlich übergreifenden Funktionsflächen, besonders die streng geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG mit Schwerpunkt lt. vorh. Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsrand, Felder, Feldgehölz etc.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Jahres- und Brutvogelvorkommen;</i></li> <li>○ <i>Säugetiere wie Feldhamster,</i> <i>Fledermausflugrouten;</i></li> <li>○ <i>Reptilien-/Amphibienvorkommen;</i></li> <li>○ <i>Insekten (Schmetterlinge, Käfer u.a.);</i></li> <li>○ ggf. <i>Flora</i></li> </ul> </li> <li>▪ <u>Abgeleitete Vermeidungsmaßnahmen</u></li> </ul>
<p>Baugrunduntersuchung und geotechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel vom 15.01.2021 <i>(Hinweis: Gutachten nach Beschluss der Offenlage eingegangen, daher noch nicht berücksichtigt)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung der Baugrundverhältnisse anhand allgemeiner Karten und örtlicher Aufschlüsse (Bohrungen)</li> <li>▪ Angabe von Bodenkennwerten</li> <li>▪ Angaben zu den Hydrogeologischen Verhältnissen</li> <li>▪ Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens</li> <li>▪ Darstellung von Bodenprofilen</li> <li>▪ Angabe von Laborergebnissen der Bodenprüfung</li> <li>▪ Bautechnische, geotechnische und hydrologische Bewertung der Erkundungsergebnisse</li> </ul>
<p>Geophysikalische Oberflächensondierung zur Erfassung von Kampfmittelverdachtspunkten, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main vom 31.10.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchungen der Plangebietsflächen in Bezug auf mögliche Kampfmittelverdacht mittels geomagnetische Oberflächensondierung mit einer Mehrkanalapparatur</li> <li>▪ Darstellung und Interpretation der Messwerte</li> <li>▪ Archäologische Bewertung</li> </ul>

### Ziele der Planung

Gem. § 1 (3) S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel des B-Planverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. 26 Flurstück 18/5, welches derzeit als Ackerfläche genutzt wird.

Mit der Konzentration der von kleinen Gewerbetreibenden/Handwerksbetrieben händeringend gesuchten Flächen am Ortsrand, würde der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden, der an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsfläche vorsieht.

### Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 auch die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Aus dem Geltungsbereich genommen werden die Grundstücke Flur 26 Flurstücke 521, 522, 528, 529/1, 529/2, 529/3, 530/1, 530/2, 531, 532/1, 532/2, 532/3, 532/4, 540/2, 540/3, tlw. 541/1, 541/2, 1523 sowie Flur 28 Flurstück 147/3.

Der geänderte, neue Geltungsbereich umfasst nunmehr die Grundstücke in Flur 26 Flurstücke 11/5, 11/6, 18/5, 520, 533/1, 533/2, 534/1, 535/2, 536, 537/1, 537/2, 538, 539/3, 539/4.



Abbildung 1. Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Sulzbach (Taunus), den 20.01.2021

Elmar Bociek  
Bürgermeister