

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG „ORTSKERN IHN“ IN DER GEMEINDE WALLERFANGEN, ORTSTEIL IHN

BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Ihn“ einzuleiten (s. Anlage Geltungsbereich). In seiner Sitzung am 13.10.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Ihn“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Wallerfanger Ortsteil Ihn liegt auf dem landschaftlich reizvollen Saargau, im Westen des Saarlandes und unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Das Dorf weist eine verhältnismäßig gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie ein aktives Dorfleben auf. Innerhalb des Ortes finden sich noch heute mehrere Gebäude mit geschichtlichem Hintergrund und einer ansehnlichen historischen Bausubstanz.

Die Umgebung des Ortes ist durch waldreiche Hügel, Felder und attraktive Bach- und Wiesentäler geprägt. Insbesondere die bis hin zu den Höhen gepflanzten Mischobstwiesen geben der abwechslungsreichen Gaubandschaft ihren regionaltypischen Charakter.

Unmittelbar nördlich der Ortslage von Ihn findet sich zudem der Ihner Weiher, welcher der Mittelpunkt eines beliebten Naherholungsgebietes mit zahlreichen Wanderwegen ist.

Insgesamt weist der Wallerfanger Ortsteil Ihn somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Bei dem Ort handelt es sich um ein Straßendorf mit einer insbesondere im Ortskern vergleichsweise hohen Bebauungsdichte. Nachverdichtungspotenziale bestehen jedoch noch im Bereich der Rammelfanger Straße sowie entlang des südlichen Verlaufs der Leidinger Straße. Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des „Ortskernes“ sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Bungalows, als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen, teils ortsbildprägenden südwestdeutschen Einhäusern gegenüber, die vereinzelt über zusätzliche Scheunenanbauten verfügen.

Zudem findet sich innerhalb des Ortskernes von Ihn die großflächige Anlage eines Futtermittelbetriebes, die das Erscheinungsbild des Ortes insbesondere durch die bestehenden Silo-Türme wesentlich prägt. Für den Bereich des Futtermittelbetriebes wird aktuell ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel die Spannungen, die bisher im Ort aufgrund der ausgeübten Nutzung existierten, einzudämmen und geltendes Planungsrecht eindeutig zu definieren.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des „Ortskernes“ demnach deutlich aufgeweitet. Ob die zweite Reihe zum Ihner Bach hin nach § 34 BauGB beurteilt werden kann oder „Außen- im Innenbereich“ bildet, ist nicht eindeutig abzuleiten. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in dem ländlich geprägten Ihn teils zu abweichenden städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere im Bereich des „Ortskernes“ besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken, im Bereich von Leerständen oder auf Freiflächen Reihen-, Mehrfamilienhäuser oder sonstige großmaßstäbliche Gebäudestrukturen errichtet werden, die den dörflichen Charakter des Ortes maßgeblich stören könnten.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallerfangen stellt für das Plangebiet teils Wohnbauflächen, teils gemischte Bauflächen und für den Bereich des Dorfgemeinschaftshauses mit der angrenzenden Feuerwehr zudem Gemeinbedarfsflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß §§ 13a, 13 BauGB und 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung,

in der Zeit vom 04.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022

gemäß § 3 Absatz 1 PlanSiG i.V.m. § 1 Ziffer 4 PlanSiG auf der Internetseite der Gemeinde Wallerfangen (www.wallerfangen.de) veröffentlicht ist und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten wird.

Hinweis auf weitere Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Absatz 2 PlanSiG: Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums im Interims-Rathaus der Gemeinde Wallerfangen, Villeroystraße 3, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Mo-Fr	08:00 – 12:00 Uhr
Die	13:30 – 15:30 Uhr
Do	13:30 – 17:00 Uhr

Eine persönliche Einsichtnahme ist dabei während der o. g. Zeiten ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung 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 Hygieneregeln 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.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Internetportal der Gemeinde Wallerfangen (<https://www.wallerfangen.de/rathaus/amtl-bekanntmachungen/>) und über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

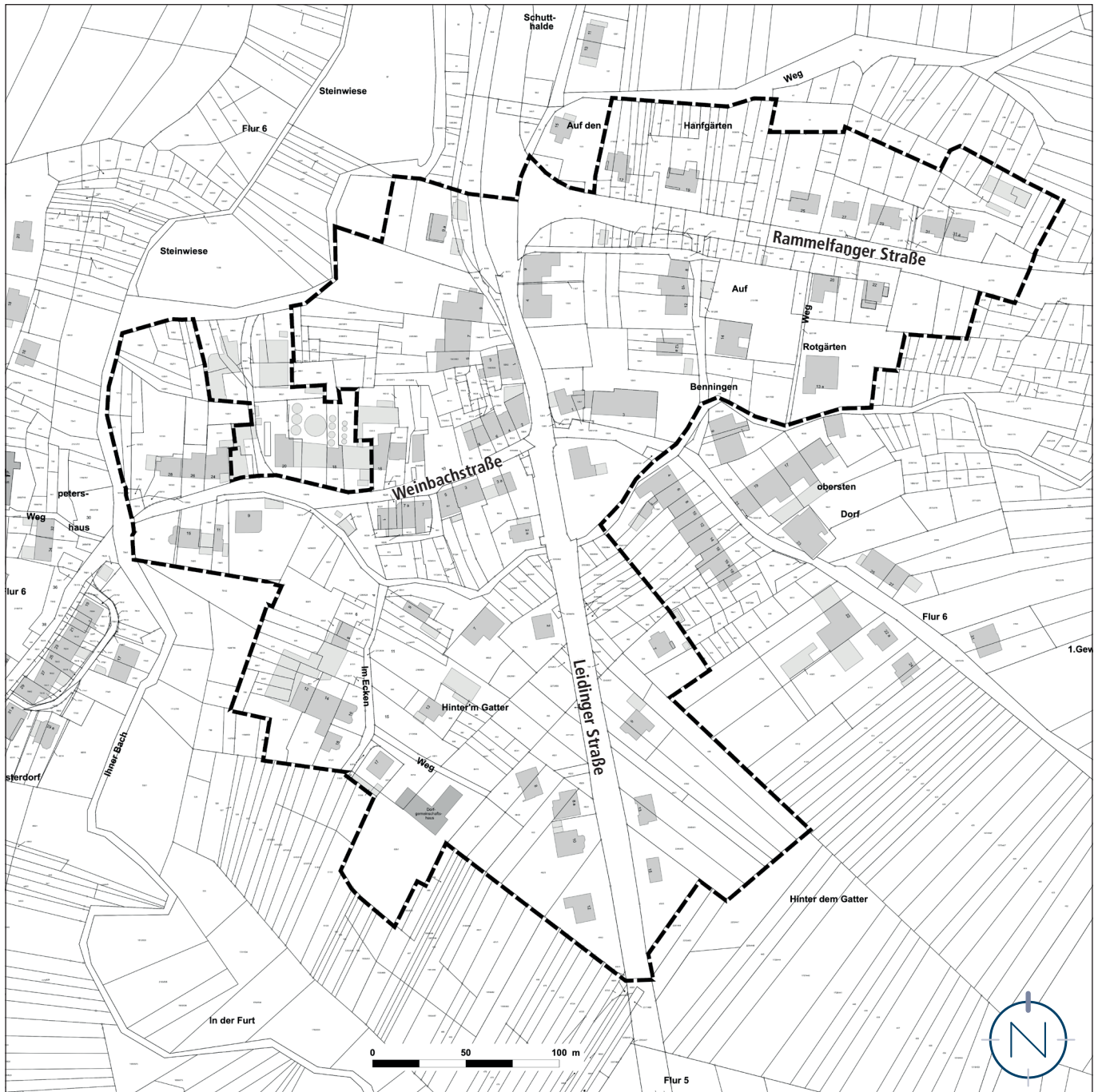
Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse info@wallerfangen.de vorgebracht werden, nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Wallerfangen, den 27.10.2022
Der Bürgermeister
Horst Trenz

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Ihn“ in der Gemeinde Wallerfangen, Ortsteil Ihn



Quelle Kataster: Gemeinde Wallerfangen; Bearbeitung: Kernplan