

Der lange Weg zu einem baureifen Grundstück

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim ist u.a. auch die Ausweisung der künftigen Neubaugebiete in der Ortsgemeinde Langenlonsheim ausgewiesen.

Aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird durch die Ortsgemeinde der entsprechende Bebauungsplan entwickelt.

Die gesetzliche Grundlage ist hierfür das Baugesetzbuch (ursprünglich) aus dem Jahre 1976.

Danach sind umfangreiche gesetzliche Bestimmungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

Sobald der Ortsgemeinderat die Ausweisung eines Baugebietes zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt, werden im Idealfall zunächst alle Grundstücke in diesem Teilgebiet von der Ortsgemeinde käuflich erworben.

Danach beschließt der Ortsgemeinderat förmlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das beschlossene Teilgebiet und lässt einen Bebauungsplanentwurf erstellen.

Nunmehr beginnt das Beteiligungsverfahren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zwecks frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Dauer von 2 Wochen zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig werden die berührten Träger öffentlicher Belange (über 30 Behörden und Stellen) unter der Fristsetzung von 1 Monat beteiligt.

Bürgerinnen und Bürger und die beteiligten Behörden und Stellen können während der Fristen zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf Anregungen und Bedenken vorbringen.

Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschließt dann der Ortsgemeinderat.

Berechtigte Anregungen und Bedenken werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der konkretisierte Bebauungsplanentwurf wird dann mit Textfestsetzungen, Begründung, dem Umweltbericht und dem landespflegerischen Planungsbeitrag wieder auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange ebenfalls erneut beteiligt.

Die während dieser Offenlegungszeit eingegangenen Bedenken und Anregungen werden dem Ortsgemeinderat wieder zur Entscheidung vorgelegt.

Muss der Bebauungsplan darauf hin nochmals geändert werden, muss das vorstehende Prozedere nochmals (u.U. auch mehrmals) wiederholt werden.

Sind Bedenken und Anregungen beachtet oder ausgeräumt, wird der Bebauungsplan vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Es wird dann bescheinigt, dass bei dem Bebauungsplanverfahren alle gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und Vorschriften eingehalten wurden.

Damit wird der Plan ausgefertigt und durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Vor der dann erforderlichen Vermessung entsprechend dem aufgestellten Bebauungsplan zur Bildung der Baugrundstücke, Straßen und Plätzen ist noch die Erstellung der technischen Fachplanungen (Straßenbauplanung, Entwässerungsplanung, etc.) und die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich.

Hinweis: Liegen in dem Teilgebiet des Bebauungsplanes auch Eigentümer von Privatgrundstücken, muss statt der vorstehenden Vermessung ein förmliches Baulandumlegungsverfahren eingeleitet werden. In diesem Baulandumlegungsverfahren werden dann auch die Privateigentümer gehört.

Danach kann mit der Erschließung des Baugebietes begonnen werden. Erschließung heißt: alle Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.) werden in die neuen Straßen verlegt.