# Öffentliche Bekanntmachung
# der Bauabteilung

**Bebauungsplan „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“ in der Ortsgemeinde Birkenheide**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Birkenheide hat in seiner Sitzung am 29.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“ gefasst.

In seiner Sitzung am 14.09.2026 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Birkenheide dem Entwurf des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“ zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## Zielsetzung der Planung

Für das Plangebiet besteht der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsverdichtung II“. Seit dessen Inkrafttreten haben sich sowohl die tatsächliche bauliche Entwicklung als auch die Anforderungen an die planungsrechtliche Steuerung der Innenentwicklung verändert. Im Vollzug des Bebauungsplans haben sich insbesondere im Zusammenhang mit Nachverdichtungsbestrebungen Auslegungs- und Anwendungsfragen ergeben. Zudem entsprechen einzelne Festsetzungen nicht mehr der tatsächlichen Nutzung.
Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, eindeutige planungsrechtliche Grundlagen für die weitere bauliche Entwicklung zu schaffen, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandene Siedlungsstruktur weitgehend zu erhalten.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 20/222 (Waldstraße), 82/15 und 116/36 (Maxdorfer Straße),
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 186/3 und 105/6 (Weisenheimer Straße) sowie 82/15 (Maxdorfer Straße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 116/125 (Birkenweg),
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 116/33 (Albertine-Scherer-Straße) sowie 169 (Blumenstraße).

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des bestehenden Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“ und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“

**Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs. Sie erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

**Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Birkenheide, bestehend aus

- der Planzeichnung,
- den textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften,
- der zugehörigen Begründung,

und dieser Veröffentlichungstext können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom

**vom 23.10.2026 bis einschließlich 27.11.2026** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf unter der Adresse www.vg-maxdorf.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen/bebauungsplaene/in-aufstellung-befindliche-bebauungsplaene/ortsgemeinde-birkenheide eingesehen werden.

Alle Unterlagen liegen zudem im genannten Zeitraum bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf im Rathaus Maxdorf, im Flur vor der

Bauabteilung, Zimmer 101/102, Hauptstraße 79, 67133 Maxdorf, während der üblichen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf (E-Mail-Adresse: beteiligungsverfahren@vg-maxdorf) übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeinde Maxdorf, Fachbereich 4 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Hauptstraße 79, 67133 Maxdorf, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich oder zur Niederschrift),
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Birkenheide deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Birkenheide, den 15.10.2026

gez.

Gary Kuhn, Ortsbürgermeister