

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

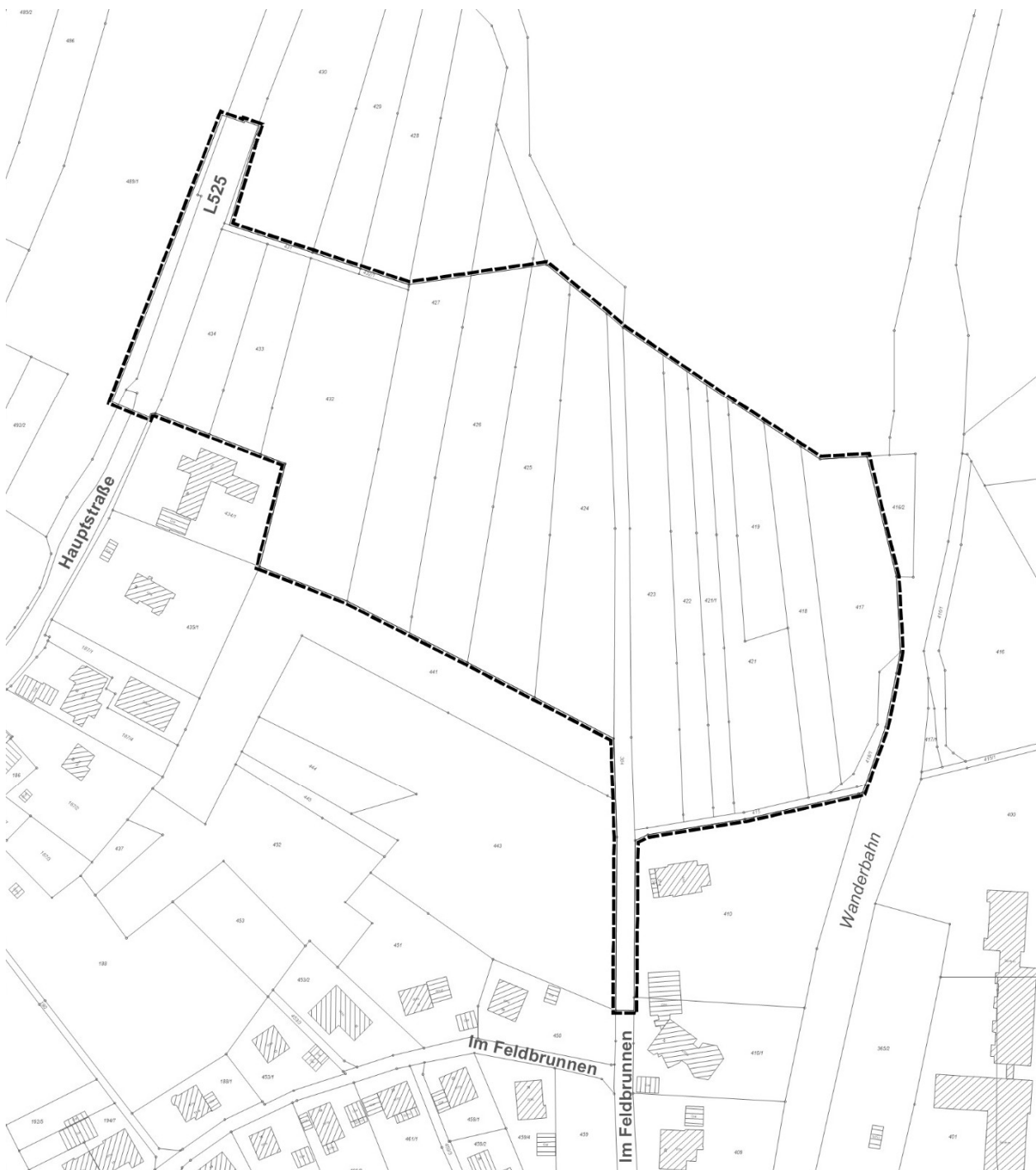
Gemeinde Fahrenbach
Ortsteil Fahrenbach

Bebauungsplan "Feldbrunnen II" (Neuaufstellung im Regelverfahren)

Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Fahrenbach hat in öffentlicher Sitzung am 18.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans "**Feldbrunnen II**" und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften **im Ortsteil Fahrenbach** mit Datum vom 06.03.2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Lage des Plangebiets und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan vom 06.03.2024.



Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Fahrenbach ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll damit im Hauptort der Gemeinde die Auslastung der Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen langfristig gesichert werden.

Hierzu soll am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Fahrenbach in abrundender Form ein größeres Baugebiet realisiert werden, das zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte im angrenzenden südlichen Wohngebiet im Wesentlichen über die L 525 erschlossen wird. Der Bebauungsplan dient seiner planungsrechtlicher Sicherung unter Beachtung der Umweltbelange sowie der Sicherung einer ländlichen Siedlungsstruktur.

Bereits in den Jahren 2019 bis 2022 wurde für das Plangebiet im Rahmen eines § 13b-Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 31.01.2022 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Feldbrunnen II.“ als Satzung. Er wurde im Amtsblatt vom 04.02.2022 örtlich bekannt gemacht und ist somit in Kraft getreten. Gegen diesen Bebauungsplan ist derzeit ein Normkontrollverfahren vor dem VGH Baden-Württemberg in Mannheim anhängig. Der Antragsteller rügt lediglich, dass eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unzulässig gewesen sei. Um dieser Rüge die Grundlage zu entziehen und dadurch Rechtssicherheit für die Planung zu gewährleisten, erfolgt eine Neuaufstellung des Plans im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung. Die bisherigen Planinhalte und Festsetzungen bleiben dabei bis auf geringfügige Anpassungen nahezu unverändert. Ergänzend wurden aufgrund der Neuaufstellung im Regelverfahren ein Umweltbericht sowie ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 06.03.2024 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht sowie das städtebauliche Konzept, der Geländeschnitt, der Fachbeitrag Artenschutz, der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Geräuschimmissionsprognose, die DIN 4109-1, auf die sich die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz beziehen, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 20.03.2024 bis 22.04.2024 (jeweils einschließlich)

im vorübergehenden Sitz der Gemeindeverwaltung im Bürgerzentrum am Limes (Ostring 6, Fahrenbach) der Gemeinde Fahrenbach zu den üblichen Öffnungszeiten

Montag:	08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr
Dienstag:	08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch:	08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag:	08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr
Freitag:	08:00 - 12:00 Uhr

öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der Offenlegung zudem auf der Homepage der Gemeinde Fahrenbach unter

<https://www.fahrenbach.de/bauen-wirtschaft/oeffentlichkeits-behoerdenbeteiligung>

eingestellt. Während der Auslegung können Stellungnahmen bei der Gemeinde abgegeben werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Zum Bebauungsplan "Feldbrunnen II" (Neuaufstellung im Regelverfahren) sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht Wagner + Simon Ingenieure GmbH 15.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter - geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt 	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Fachbeitrag Artenschutz Wagner + Simon Ingenieure GmbH 15.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumbereiche und -strukturen - Wirkung des Bebauungsplans - Europäische Vogelarten - Fledermäuse - Zauneidechse 	Tiere und Pflanzen
Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung Wagner + Simon Ingenieure GmbH 15.03.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme und -bewertung - Wirkung des Bebauungsplans - Konflikte und Beeinträchtigungen - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe - Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe 	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter
Geräuschemissionsprognose rw bauphysik GmbH 15.07.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Berechnung und Beurteilung von Verkehrslärm der L525 im Baugebiet - Schallschutzmaßnahmen - Vorschläge für Festsetzungen für den Bebauungsplan und Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung 	Mensch und seine Gesundheit
Ingenieurgeologisches Flächengutachten Töniges GmbH 26.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Erkundung der geologischen und hydrogeologische Situation im Plangebiet - Aussagen über geplanten Kanalbau - Aussagen über mögliche Belastung des Aushubmaterials und erdbautechnische Angaben für den Straßenbau - Aussagen zur allgemeinen Baugrundsituation der Gesamtfläche 	Boden
Stellungnahme Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis 09.02.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise und Anregungen zum Umweltbericht - Aussagen zum Klimaschutz - Anregungen zum Artenschutz - Hinweise zum Naturdenkmal und zur Vereinbarkeit mit der Planung - Hinweise und Anregungen zum Biotopschutz - Hinweise und Anregungen zur Eingriffsregelung - Hinweise zum Grundwasserschutz - Hinweise zur Starkregenthematik - Anregung zur Aufnahme von Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen (Lärmschutz) 	Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit
Stellungnahme RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 31.01.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum Denkmalschutz 	Kultur- und Sachgüter
Stellungnahme RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 25.01.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Geotechnik 	Boden

Innerhalb der Auslegungsfrist können bei der Gemeinde Stellungnahmen zum Inhalt des Bebauungsplans vorgebracht werden, z.B.

- schriftlich an die Gemeinde (Gemeinde Fahrenbach, Ostring 6, 74864 Fahrenbach),
- per E-Mail an gemeinde@fahrenbach.de (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift) oder
- mündlich zur Niederschrift im vorübergehenden Sitz der Gemeindeverwaltung Fahrenbach im Bürgerzentrum am Limes (Ostring 6, Fahrenbach) – bitte nach telefonischer Voranmeldung (Telefon 06267 / 92050) – während der allgemeinen Sprechzeiten.

Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB 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.

Fahrenbach, den 19.03.2024

Jens Wittmann
Bürgermeister