

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach

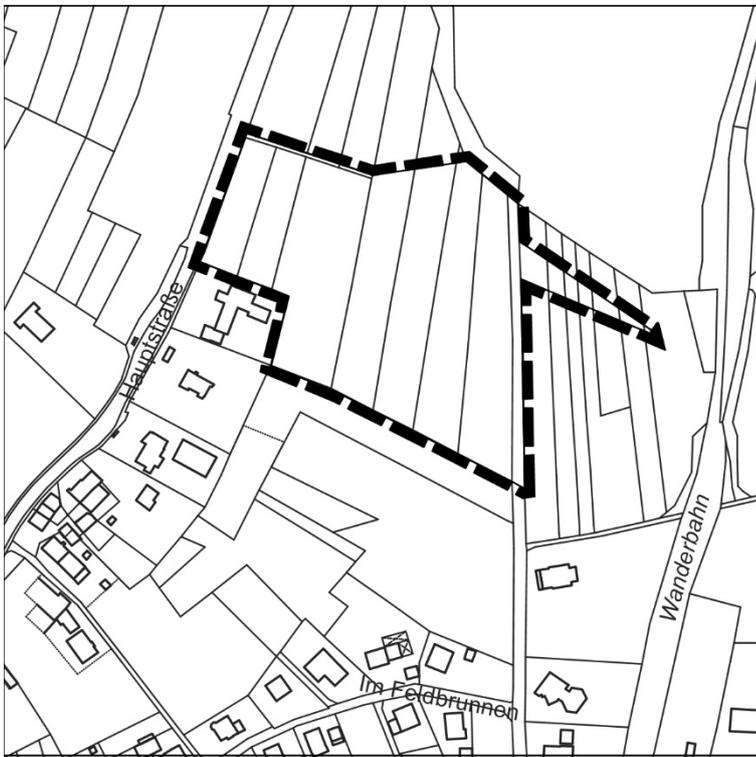
Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
zum Bebauungsplan "Feldbrunnen II", Ortsteil Fahrenbach
im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
und Aufhebung von Wohn- und Mischbauflächen in den Ortsteilen Fahrenbach und
Robern

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach hat in öffentlicher Sitzung am 30.01.2023 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan "Feldbrunnen II" im Ortsteil Fahrenbach gefasst, dem Planvorentwurf zugestimmt und die Planung für die weiteren Verfahrensschritte nach § 3 BauGB und § 4 BauGB freigegeben.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt innerhalb der in den nachfolgend unmaßstäblichen Lageplänen dargestellten Geltungsbereiche:

Gemarkung Fahrenbach (nördlicher Ortsrand):



Gemarkung Fahrenbach (westlicher Ortsrand):



Gemarkung Robern (nordwestlicher Ortsrand)



Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund großer anhaltender 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. Der Bebauungsplan dient dessen 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. Hiergegen 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 sei. Um dieser Rüge die Grundlage zu entziehen und dadurch Rechtssicherheit für die Planung zu gewährleisten, erfolgt eine Neuaufstellung des Planes im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung. Die bisherigen Planinhalte und Festsetzungen bleiben dabei unverändert.

Die Neuaufstellung im Regelverfahren macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach erforderlich, da der Bebauungsplan „Feldbrunnen II“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Lediglich in einem Teilbereich ist bereits eine 1,0 ha große geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Der angrenzende Bereich ist derzeit informell als Entwicklungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Daher wird zusätzlich eine Ausweisung von 1,86 ha Wohnbaufläche erforderlich. Zusätzlich werden Grünflächen zum Ausgleich ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Gegenzug Aufhebungen bisher geplante Wohn- und Mischbauflächen in den Ortsteilen Fahrenbach und Robern im Umfang von 0,66 ha erfolgen.

Im weiteren Verfahren wird zudem ein Umweltbericht ausgearbeitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung wird

27. Februar 2023 bis 31. März 2023

beim Bürgermeisteramt Limbach, Hauptamt, EG, Zimmer Nr. 1, Muckentaler Str. 8d, 74838 Limbach, während der üblichen Öffnungszeiten:

Montags	von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Di, Do und Fr	von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr
Mittwochs	von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr

und beim Bürgermeisteramt Fahrenbach, Bürgerbüro im Bürgersaal, EG, Ostring 6 (Bürgerzentrum „Am Limes“), 74864 Fahrenbach während der üblichen Öffnungszeiten:

Mo und Do	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Di und Fr	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Mittwochs	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr

öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wird der Bürgerschaft Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Die Planunterlagen (Vorentwurf) sowie die Bekanntmachung werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung zudem auf der Homepage der Gemeinde Limbach (Odenwald) unter <https://www.limbach.de/de/rathaus-service/oeffentliche-bekanntmachungen> und der Homepage der Gemeinde Fahrenbach unter <https://www.fahrenbach.de/bauen-wirtschaft/oeffentlichkeits-behoerdenbeteiligung> eingestellt.

Limbach, den 17. Februar 2023

Thorsten Weber, Verbandsvorsitzender