

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Limbach-Fahrenbach

Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hilbertsfeld II“, Ortsteil Limbach im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

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 der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hilbertsfeld II“ im Ortsteil Limbach gefasst, den Planvorentwurf gebilligt und die Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m südlich des Ortskerns von Limbach am südlichen Ortsrand. Das Plangebiet wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,7 ha. Umfasst sind die Flurstücke Nrn. 1103, 1104, 1105 und 1106.

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden unmaßstäblichen Lageplan:



Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Limbach hat im Jahr 2020 das letzte gewerbliche Baugrundstück in Gemeindebesitz verkauft. Daher möchte die Gemeinde für die örtlichen Gewerbebetriebe weitere Baugrundstücke bereitstellen. Anlass hierfür sind die konkreten Erweiterungsabsichten von mehreren örtlichen Gewerbebetrieben. Die erforderlichen Erweiterungsflächen sollen in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Haasenäcker“ im Ortsteil Limbach geschaffen werden. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes wurde bereits bei der Erschließung ein möglicher Trassenkorridor am südlichen Ende der „Draisstraße“ vorgesehen.

Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan „Hilbertsfeld“ aufgestellt. Da das erforderliche Zielabweichungsverfahren aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf den ersten Bauabschnitt begrenzt wurde, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hilbertsfeld“ auf den ersten Bauabschnitt reduziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilbertsfeld II“ soll nun der zweite Bauabschnitt überplant werden. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes um die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Standortsicherung und der Weiterentwicklung der örtlichen Gewerbebetriebe und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Den örtlichen Gewerbebetrieben sollen zudem Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Parallel zum Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren wurde zudem ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt. Das erforderliche Zielabweichungsverfahren wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat die Gemeinde Limbach und die vVG Limbach-Fahrenbach mit Schreiben vom 25.05.2022 über die Zulassung der Zielabweichung für den 2. Bauabschnitt informiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung, dem Umweltbericht und dem Lageplan wird in der Zeit vom

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