



Waldfischbach-Burgalben

Bürgersprechstunden

Ortsbürgermeister Michael Oestreicher

von 09.00 - 12.00 Uhr Tel. 06333/64096

Sprechstunde montags von 17.30 - 19 Uhr, im alten Rathaus, Hauptstr. 52

Mail: michael.oestreicher@waldfischbach-burgalben.de

(Haupt- und Finanz, Betriebs- und Werks, Kita, Bauhof, Friedhof, Personal,

Immobilien und Pachten, Jugendzeltplatz, Feste und Veranstaltungen)

1. Beigeordneter Herbert Beihl,

Sprechstunden nach Vereinbarung 0177/5744086

Mail: herbert.beihl@waldfischbach-burgalben.de

(Bauen + Planung)

Beigeordnete Justyna vom Hagen

Mail: Justyna.vomHagen@waldfischbach-burgalben.de

Tel: 0176/12758092

Sprechstunde mittwochs von 17.30 - 18.30 Uhr im alten Rathaus

(Jugend, Sport, Kultur, Tourismus, Vereine, Familien, Senioren, Heimatmuseum, Bürgerhaus)

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung;

4. Änderung des Bebauungsplanes „Schorbach“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Hier: Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 19.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Schorbach“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Es handelt sich um die 4. Änderung des Bebauungsplanes. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorbach, 3. Änderung“ in der Gemarkung Burgalben. Dessen Geltungsbereich umfasst wiederum die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Schorbach, 1. Änderung“ und „Schorbach - Änderungs- und Erweiterungsplan Ober-Schorbach mit Ausgleichsmaßnahme im Klappertal“.

Der Geltungsbereich ist auf dem nachfolgenden Lageplan (ohne Maßstab) ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene schwarze Linie räumlich abgegrenzt.



Der vorstehende Lageplan erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Planungsanlass und Planungsziel:

Die Firma ALDI betreibt im Gewerbegebiet „Schorbach“ in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben einen Einzelhandelsmarkt. Der Markt entspricht aufgrund seiner Nutzungszeit mittlerweile nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Auch der bislang in einer Gewerbegebietslage befindliche Standort des Aldi-Marktes war zu überdenken.

Daher strebt die Fa. ALDI im Rahmen der allgemeinen Erneuerung ihrer Filialen an, die Filiale in Waldfischbach-Burgalben an anderer Stelle in der Ortsgemeinde neu anzusiedeln. Der künftige Standort liegt südlich der L 499 (Hauptstraße) unweit der B 270 und wird aktuell durch einen leerstehenden Einzelhandelsmarkt bestanden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde bzw. in der Ortsgemeinde zu vermeiden, muss für den Bereich des bisherigen Marktstandorts eine Weiterführung der Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans „Schorbach“ in der Fassung seiner 3. Änderung erforderlich. Dort ist zwar bereits ein Ausschluss von innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel verankert, jedoch besteht eine Bestandsschutzklausel, die eine Fortführung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzung am bisherigen Standort des ALDI-Marktes nach dessen Verlagerung planungsrechtlich erlauben würde. Diese Bestandsschutzklausel muss daher für den Bereich des bisherigen ALDI-Marktes aufgehoben werden. Da ansonsten im gesamten Gewerbegebiet kein anderer Betrieb von der Bestandsschutzklausel umfasst wird, wird die betreffende Klausel insgesamt funktionslos und kann daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schorbach, 1. Änderung“ entfallen.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Schorbach, 4. Änderung“ samt Begründung sowie dem Inhalt dieser Bekanntmachung, in der Zeit

vom 06.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025

(Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter folgendem Link: <https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanverfahren/> veröffentlicht und zusätzlich zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, während der allgemeinen Öffnungszeiten (montags, dienstags von 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, donnerstags von 08:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr und freitags von 08:30 - 13:00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten kann während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist eine Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Tel.-Nr.: 06333/925-143 oder per Email an: planung@waldfischbach-burgalben.de vereinbart werden. Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse: planung@waldfischbach-burgalben.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich, per Fax Nr. 06333/925-190 oder zur Niederschrift),

- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Waldfischbach-Burgalben, den 10.12.2024

Verbandsgemeindeverwaltung

Gez.

(Felix Leidecker)

Bürgermeister

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung; 11. Änderung des Bebauungsplanes „Hirtenfeld II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Es handelt sich um die 11. Änderung des Bebauungsplanes. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Hirtenfeld II – 11. Änderung“ befindet sich am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde und stellt sich als innerörtliches Wohngebiet entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün dar. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung entlang des Pirminising und Tulpenweg,
- Im Osten durch die Straße „Helle-Röder-Straße“, sowie Wohnbebauung,
- Im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch Helle-Röder-Straße und die anschließende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,41 ha umfasst vollständig die Flurstücke Nrn. 1373/13, 1373/14, 1373/15, 1373/16, 1342/150, 1342/151, 1342/152 und 1342/153, sowie in Teilen das Flurstück 1342/154.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Waldfischbach.

Der Geltungsbereich ist auf dem nachfolgenden Planauszug (ohne Maßstab) ersichtlich und durch eine breite regelmäßig unterbrochene schwarze Linie räumlich abgegrenzt.



Der vorstehende Planauszug erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, er dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.

Planungsanlass und Planungsziel:

Gegenstand der 11. Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des Ursprungsplans zur Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen, die derzeit als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen sind. In diesem Zusammenhang wurde das Baufenster im westlichen Teilbereich geringfügig vergrößert. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirtenfeld II“ sowie der dazugehörigen 10. Änderung unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung. Für den vorliegenden Geltungsbereich gelten daher die bisherigen textlichen Festsetzungen in der jeweils maßgeblich rechtsgültigen Fassung weiterhin unverändert fort.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB soll auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes „Hirtenfeld II, 11. Änderung“ samt Begründung sowie dem Inhalt dieser Bekanntmachung, in der Zeit

vom 06.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025

(Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben unter folgendem Link: <https://www.vgwaldfischbach-burgalben.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanverfahren/> veröffentlicht und zusätzlich zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, während der allgemeinen Öffnungszeiten (montags, dienstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, donnerstags von 08:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr und freitags von 08:30 – 13:00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten kann während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist eine Einsichtnahme nach vorheriger Terminvereinbarung mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung unter der Tel.-Nr.: 06333/925-143 oder per Email an: planung@waldfischbach-burgalben.de vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass sich die Öffentlichkeit während der allgemeinen Dienstzeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, Zimmer E 21, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist zur Planung äußern kann,
- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch an die E-Mail-Adresse: planung@waldfischbach-burgalben.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg bei der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben, Friedhofstraße 3, 67714 Waldfischbach-Burgalben, abgegeben werden können (zum Beispiel schriftlich, per Fax Nr. 06333/925-190 oder zur Niederschrift),
- dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Waldfischbach-Burgalben, den 10.12.2024

Verbandsgemeindeverwaltung

Gez.

(Felix Leidecker)

Bürgermeister