

# **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG „ORTSKERN SCHWEDELBACH“ IN DER ORTSGEMEINDE SCHWEDELBACH, VERBANDSGEMEINDE WEILERBACH**

## **BEKANNTMACHUNG DER ANPASSUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ in der Ortsgemeinde Schwedelbach beschlossen. In der Sitzung am 13.12.2018 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach die Anpassung des Geltungsbereiches beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach in der Sitzung am 16.04.2019 beschlossen. Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), öffentlich bekannt gemacht.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde Schwedelbach von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten Wohnstandort entwickelt. Noch heute prägen ehem. Bauernhäuser, dichte Bauweisen und typische Raumkanten das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Im Zuge von Erweiterungs- und Gestaltungsmaßnahmen hat sich der Ortskern von Schwedelbach zu einem Treffpunkt entwickelt. Durch den Bau einer Kneippanlage und eines „Erlebnisparks“ für Kinder am zentralen Dorfplatz wurde die Attraktivität der Ortsmitte verbessert und deutlich gesteigert. Insgesamt bietet die Ortsgemeinde Schwedelbach eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch zum Teil zu ungeordneten städtebaulichen Verhältnissen im Ortskern sowie im Bereich der Ortsdurchfahrten geführt. Die Ortsmitte zeichnet sich heutzutage durch eine Gemengelage mit vielen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur, öffentliche Einrichtungen, Landwirtschaft) aus. Zukünftig sollen diese zahlreichen Nutzungen und ihre Erfordernisse in Einklang gebracht und der dörfliche Charakter gewahrt werden.

Aufgrund der bisherigen Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist die Frage, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv beschieden werden müssen, oft nicht eindeutig zu beantworten. In verschiedenen Bereichen ist die Baustruktur derart heterogen und der bauliche Rahmen durch die landwirtschaftlichen Gebäude aufgeweitet, dass hier eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen, die die Gestalt und das Erscheinungsbild des Ortskerns völlig verändern können. Auf Basis von größeren Neubauten und Bauten in zweiter und dritter Reihe haben sich bereits ganze Bereiche nachhaltig verändert. Durch rechtzeitiges Reagieren besteht jedoch noch die Chance, die (historisch) gewachsenen Strukturen planungsrechtlich sichern und steuern zu können.

Eine nachhaltige Entwicklung der Ortsgemeinde verlangt insbesondere auch den sparsamen und effizienten Umgang mit vorhandenen Flächen und Baustrukturen. Ziel der Ortskernentwicklung von Schwedelbach ist daher die Stärkung des dörflichen Ortskerns sowie

die Nutzung und Reaktivierung von Entwicklungspotenzialen in Innerortslage sowie die Reaktivierung leerstehender Gebäude. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde Schwedelbach zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns erforderlich.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 20 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2007 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für die Landwirtschaft und Öffentliche Grünflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich Teilbereiche sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

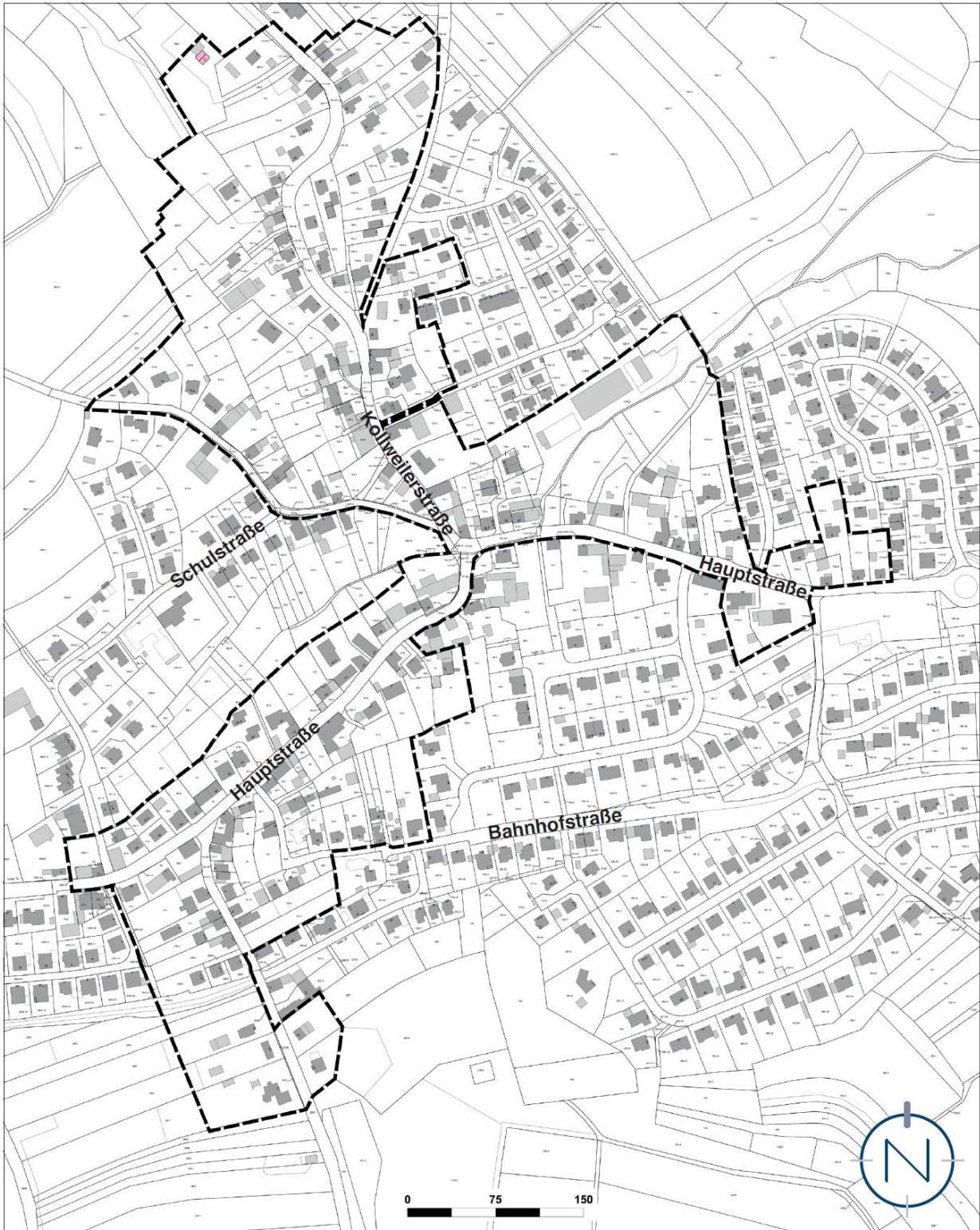
Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus dem Entwurf des Planes und der Begründung, in der Zeit vom **06.05.2019** bis einschließlich **07.06.2019** während der Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Zimmer 218, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das Internetportal der Verbandsgemeinde Weilerbach ([www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/](http://www.weilerbach.de/rathaus/bekanntmachungen/)) elektronisch abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse: [info@vg-weilerbach.de](mailto:info@vg-weilerbach.de) vorgebracht werden, nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

**Geltungsbereich des Plangebietes:**



Weilerbach, den 17. April 2019  
Anja Pfeiffer, Bürgermeisterin