

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

**BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN ANPASSUNG DES  
GELTUNGSBEREICHES SOWIE DER ERNEUTEN VERKÜRZTEN  
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ bei der Ortsgemeinde eingingen, ergaben sich Änderungen und Ergänzungen. Der Ortsgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Anpassung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes erneut gebilligt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textteil (Teil B) und der Begründung, beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Ortsgemeinde folgende Ziele:

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 Reaktivie-

rung 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 21.01.2019 bis zum 28.02.2019 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen / Ergänzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfordern. Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind:

- Anpassung des Geltungsbereiches durch Herausnahme der Fläche des Reiterhofes
- Geringfügige Optimierungen sowie Anpassungen der Baufenster im Bereich der Kollweilerstraße Hs.-Nr.10, der Hauptstraße Hs.-Nr. 4 und 6 sowie der Mackenbacher Straße Hs.-Nr. 12
- Aufnahme des Flurstücks 41/4 im Bereich der Hauptstraße in die überbaubare Fläche
- Anpassung der Festsetzung bzgl. der Stellung baulicher Anlagen: Aufnahme der Option einer abweichenden Firstrichtung auch bei Erneuerung eines Gebäudes
- Im Übrigen redaktionelle Anpassungen, Hinweise

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 19 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Gemäß §§ 13a, 13 und 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 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 „Ortskern Schwedelbach“ in der Zeit vom **14.10.2019** bis einschließlich **28.10.2019** während der Dienststunden im Rathaus der Verbandsgemeinde Weilerbach, Abteilung 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Zimmer 218, zu jedermanns Einsicht erneut 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 **ausschließlich zu den o. g. geänderten und ergänzten Teilen** 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.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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.

**- den beiliegenden Lageplanauszug bitte hier abdrucken –**

Weilerbach, den 26.09.2019

Anja Pfeiffer  
Bürgermeisterin

**Bekanntmachungsnachweis:** Amtsblatt am 03.10.2019