

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Breuberg

Bauleitplanung der Stadt Breuberg

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Breuberg hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.04.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss). In gleicher Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung auch die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des vorgenannten Bebauungsplans endgültig beschlossen (Feststellungsbeschluss); das Regierungspräsidium Darmstadt hat sodann mit Verfügung vom 23. Mai 2025 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/9-2022/5) die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB genehmigt, die Erteilung der Genehmigung wurde am 11.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der genehmigten und rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanänderung wird dem Entwicklungsgebot gefolgt und der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2025 wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunktsbereich der L 3259 mit der Breitenbacher Straße / Lindenstraße (Angebotsteil) sowie für den Neubau von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Discounter und Vollversorger) zur Daseinsvorsorge und Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (vorhabenbezogener Teil) geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des zentralen Ortes Sandbach in der Gemarkung Neustadt, zwischen den Stadteilen Neustadt und Rai-Breitenbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die verlängerte Industriestraße im Norden, landwirtschaftliche Flächen, den Breitenbach und die Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten, die Lindenstraße als Erschließungsstraße in das Plangebiet sowie die Landesstraße 3259 im Süden und die Ortslage des Stadtteils Neustadt westlich der L 3259 nach Westen. Der Bebauungsplan ist untergliedert in einen vorhabenbezogenen und in einen Angebotsteil; vom Angebotsteil betroffen sind die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Neustadt, Flur 2, Nr. 392/1, 650/33 (teilweise), 736 (teilweise), 740 (teilweise), 741 (teilweise), 760 (teilweise), 761, vom vorhabenbezogenen Teil die Grundstücke Nr. 734/4 (teilweise), 736 (teilweise), 742, 743, 744, 745, 746. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 31.528 m². Der Geltungsbereich ist in der folgenden Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie dargestellt (unmaßstäbliche Darstellung).

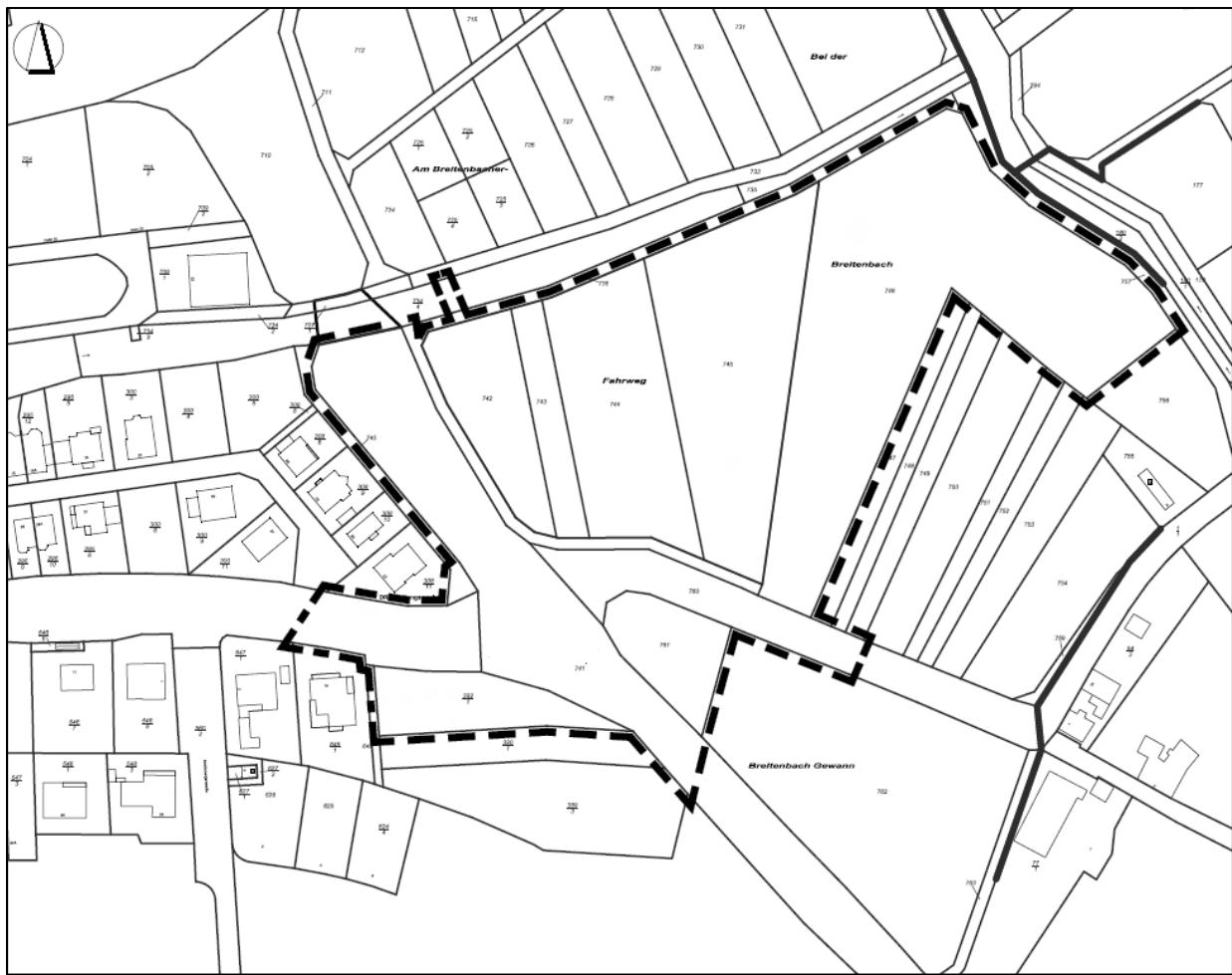


Abbildung Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt (strichlierte Umgrenzungslinie), ohne Maßstab

Bildquelle: IP-Konzept, März 2025

Kartenquelle: HLBG (2025): Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Satzungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt, bestehend aus:

- der Planurkunde für den Rechtsplan (Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung, dem Textteil zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (Angebotsteil) und § 12 BauGB (vorhabenbezogener Teil), jeweils in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), auf Landesrecht beruhende Regelungen (örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO), einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB sowie Hinweisen), der Nutzungsschablone mit tabellarischen Festsetzungen sowie den Verfahrensnachweisen und den Rechtsgrundlagen),
- der dazugehörenden Begründung mit folgenden Anlagen:
 - [1] Verkehrsuntersuchung - Nahversorgungszentrum „Am Breitenbacher Fahrweg“; erstellt durch Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 23.07.2020
 - [2] Auswirkungsanalyse zum Ersatzbau eines Netto-Marktes und Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Breuberg; erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA); Ludwigsburg, 09.04.2020

- [3] Baugrundkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen; erstellt durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH; Wiesbaden, 12.03.2019
Baugrundkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Deklarationsanalysen, ergänzende Untersuchungen (1. Nachtrag zum Gutachten vom 12.03.2019); erstellt durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH; Wiesbaden, 02.05.2022
- [4] Steckbriefe zur Standortalternativenprüfung; erstellt durch InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG; Lautertal, 12.05.2022
- [5] Archäologisch-geophysikalische Prospektion - Magnetometerprospektion am 02.02.2023, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg a. d. Lahn, 08.02.2023
- [6] Schalltechnische Immissionsprognose 22.0310, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 30.01.2023
- dem Umweltbericht des Vorhabenbezogenen & des Angebotsbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes, ARGUS CONCEPT - Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Homburg / Saar, 04.07.2023, mit Anlagen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmenplan),
- dem Fachbeitrag Artenschutz, Landschaftsökologie und Zoologie, Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, 27.09.2022,
- dem Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden des Vorhabenbezogenen & des Angebotsbezogenen Bebauungsplans „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes, ARGUS CONCEPT - Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Homburg / Saar, 04.07.2023
- dem Vorhabenplan,
- dem Erschließungsplan (IP-Konzept, Lautertal) nebst entwässerungstechnischer Begleitplanung zum Bebauungsplan, stratec, Wittlich, 13.02.2023,
- Detailplänen „Planung Kreisverkehrsplatz“, „Schleppkurvennachweis“ und „Schleppkurvennachweis Parkplatz“, IP-Konzept, Lautertal.

ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Dauer der Auslegung ist zeitlich nicht begrenzt.

Die v.g. Satzungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ sowie die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien in der geltenden Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird) und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB, werden ab sofort während der allgemeinen Öffnungs- und Sprechzeiten der Stadtverwaltung im Rathaus der Stadt Breuberg, Ernst-Ludwig-Straße 2-4, 64747 Breuberg, Zimmer 14 (Bau- und Liegenschaftsverwaltung), zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Dauer der Auslegung ist zeitlich nicht begrenzt.

Die allgemeinen Öffnungs- und Sprechzeiten der Stadtverwaltung Breuberg sind:

Montag und Dienstag: von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

Donnerstag: von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:30 Uhr bis 17:30 Uhr

Freitag: von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Um vorherige Terminvereinbarung wird gebeten.

Diese Bekanntmachung sowie die v.g. Satzungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ werden im Sinne des § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt auf der offiziellen Internetseite der Stadt Breuberg unter der Rubrik „Rathaus“ → „Bekanntmachungen“ → „Bebauungspläne“. Die Internetseite ist unter folgendem Link zu erreichen:

<https://www.breuberg.de/rathaus/bekanntmachungen/bebauungsplaene/>.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen können, wenn aufgrund der Festsetzungen der Satzung die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeiführt werden, dass die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Magistrat der Stadt Breuberg, Ernst-Ludwig-Straße 2-4, 64747 Breuberg, beantragt wird. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die oben bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ist bei der Inkraftsetzung von Satzungen nach dem BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Breuberg, Ernst-Ludwig-Straße 2-4, 64747 Breuberg, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ in der Gemarkung Neustadt einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO) nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Breuberg in Kraft.

Breuberg, den 04.12.2025

Für den Magistrat der Stadt Breuberg
Deirdre Heckler, Bürgermeisterin