



BEKANNTMACHUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“, Gemarkung Stetten, der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön

Der Gemeinderat Sondheim v.d.Rhön hat in seiner Sitzung vom 11.04.2024 die Aufstellung der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“, Gemarkung Stetten, der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)

Der Änderungsbereich der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Stettens und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5 (die den ursprünglichen Fl.Nrn. 814/11 (TF), 814/27, 3597 und 3598 vor der Grundstücksanpassung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entsprechen). Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße NES 11 („Nordheimer Straße“), westlich schließt das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Am Balz“ an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.





Die 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ umfasst die Fl.Nrn. 814/11 (TF), 814/27, 3597, 3597/2, 3597/3, 3598, 3598/3, 3598/4 und 3598/5 der Gemarkung Stetten.

Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.Nr. 3596 (Weg)
- Im Osten durch die Fl.Nr. 3600
- Im Süden durch die Fl.Nr. 3599
- Im Westen durch die Fl.Nrn. 814/10, 814/12 (Straße „Lehmgrube“), 814/26 (Straße „Am Balz“) und 814/28

Verfahrensart

Die 1. Änderung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön wird im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, weil die Grundzüge der Planung

- durch die Anpassung der Gebietsgrenzen (WA), dem Wegfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) und der Anpassung der Flächenzuschnitte innerhalb des Gebietes
- bei gleichzeitigem Erhalt der getroffenen Festsetzungen

nicht berührt werden.

Mit der Änderung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit vorbereitet oder begründet, es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) Beeinträchtigung der Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe § 13 Abs. 1 Punkte 1 – 3 BauGB).

Deshalb wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom 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.

Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Sondheim v.d.Rhön möchte im Ortsteil Stetten ein begrenztes Angebot an Baugrundstücken für Wohnhäuser anbieten. Dazu soll die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Balz“ bereits dargestellte Erweiterung um 4 Baugrundstücke umgesetzt werden. Diese 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Balz“ wurde am 20.10.2022 mit Satzungs-beschluss rechtskräftig.

Das damalige Erschließungskonzept hat jedoch zur Folge, dass bereits bebaute Grundstücke nochmals erschließungsbeitragspflichtig werden, weil sie an neu



herzustellende Stichwege, die der Ersterschließung der neuen Baugrundstücke dienen, unmittelbar anschließen.

Deshalb soll die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Balz“ der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön in einer 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angepasst werden.

Dazu wird der Geltungsbereich um die im Nordwesten und Südwesten anschließenden landwirtschaftlichen Wege erweitert und die Grundstücksaufteilung angepasst. Auf die 8 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen den Wohnbaugrundstücken, der für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Osten vorgesehen war, wird verzichtet.

Die Festsetzungen zur Nutzungsart, Grundflächenzahl, Dachformen etc. bleiben unverändert. Anpassungen in den textlichen Festsetzungen, die sich durch die Änderung ergeben, sind in der Plandarstellung rot markiert, Korrekturen bzgl. der betroffenen Flächen und Flächengrößen sind in der Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit ebenfalls farblich markiert.

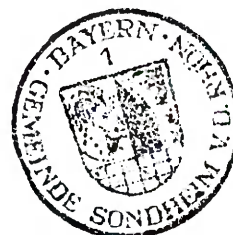
Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Gemeinde Sondheim v.d.Rhön hat aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan und im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Erweiterung die 1. Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans diese Ortsabrundung vorgesehen. Durch die günstige Lage mit bereits verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gesicherter Erschließung wird dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Punkt 3, Siedlungsstruktur entsprochen. Der Umgriff der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes spiegelt eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und den verantwortungsbewussten Umgang der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön mit dem Schutzgut Boden und Fläche wider. Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen und baurechtlich geordneten Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Hier zeigt sich der städtebauliche Entwicklungsgedanke, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, sodass dem Schutzgut Boden gemäß den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen wird.

Sondheim v.d.Rhön, 11.04.2024

**Gemeinde
Sondheim v.d.Rhön**

**Thilo Wehner
Erster Bürgermeister**



(Siegel)