

Amtsblatt

der Verwaltungsgemeinschaft

Ostheim v. d. Rhön

Mitgliedsgemeinden: Ostheim v.d.Rhön,
Sondheim v.d.Rhön und Willmars

Herausgegeben von der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d.Rhön

Nr. 540

Dienstag, 22. Juni 2021

42. Jahrgang

Inhaltsübersicht:

- ▶ **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön für den Bebauungsplan „Am Balz II“, Gemarkung Stetten**
 - ▶ **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch, Am Tiefen Weg, Gemarkung Stetten**
 - ▶ **Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, 6. Änderung des Flächennutzungsplans**
 - ▶ **Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“**
-



BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB der
Gemeinde Sondheim v.d.Rhön**

Für den Bebauungsplan „Am Balz II“, Gem. Stetten

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die
Aufstellung des Bebauungsplans „Am Balz II“ beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)





Der Geltungsbereich ist 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. 814/11, 3598/1, 3597/1 und 814/27,

Der Lageplan des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d.Rhön mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann im Rathaus Ostheim, Marktstraße 24, zu den allgemeinen Öffnungszeiten, bzw. auf der Internetseite der Gemeinde unter www.sondheim.de eingesehen werden.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist das Planungsbüro Glanz, Am Wachholderrain 23, 97618 Leutershausen beauftragt.

Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Aufgrund bestehender Nachfrage an Bauplätzen soll das bestehende Baugebiet „Am Balz“ im Ortsteil Stetten erweitert werden

Sondheim v.d.Rhön, 21.06.2021

**Gemeinde
Sondheim v.d.Rhön**

**Thilo Wehner
1. Bürgermeister**



BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB der Gemeinde Sondheim v.d.Rhön

für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Am Tiefen Weg, Gem. Stetten

Der Gemeinderat Sondheim hat in der Sitzung vom 04.03.2021 den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Fl.Nr. 1732 im Ortsteil Stetten, Am Tiefen Weg, beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)



Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.Nr. 1739/1
- im Osten durch die Fl.Nr. 2783
- im Süden durch die Fl.Nr. 1730 (Weg)
- im Westen durch die Fl.Nrn. 1739 und 1739/2

Der Lageplan des Bauamts der Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v.d.Rhön mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses.



GEMEINDE

SONDHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann im Rathaus Ostheim, Marktstraße 24, zu den allgemeinen Öffnungszeiten, bzw. auf der Internetseite der Gemeinde unter www.sondheim.de eingesehen werden.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist das Planungsbüro Glanz, Am Wachholderrain 23, 97618 Leutershausen beauftragt.

Sondheim v.d.Rhön, 21.06.2021

**Gemeinde
Sondheim v.d.Rhön**

**Thilo Wehner
1. Bürgermeister**



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Stadtrat der Stadt Ostheim hat in seiner Sitzung vom 13.04.2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 6. Änderung in der Fassung vom 30.03.2021 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig, die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. Auch soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d.Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmitte) ist im ISEK ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd enthalten. Das Entwicklungskonzept befindet sich in der Umsetzung. Ziel des Ordnungs- und Entwicklungskonzepts ist es, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Bereits am 31.07.2018 hat die Stadt Ostheim v.d.Rhön die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ostheim – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde nun ergänzt und die Abgrenzung angepasst („Bebauungsplan Ostheim Süd – Teil 1“). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 stellt nun den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar. Es sollen Gewerbegebiete und Dorfgebiete sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes entsprechen in Teilbereichen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



STADT

OSTHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geltungsbereich

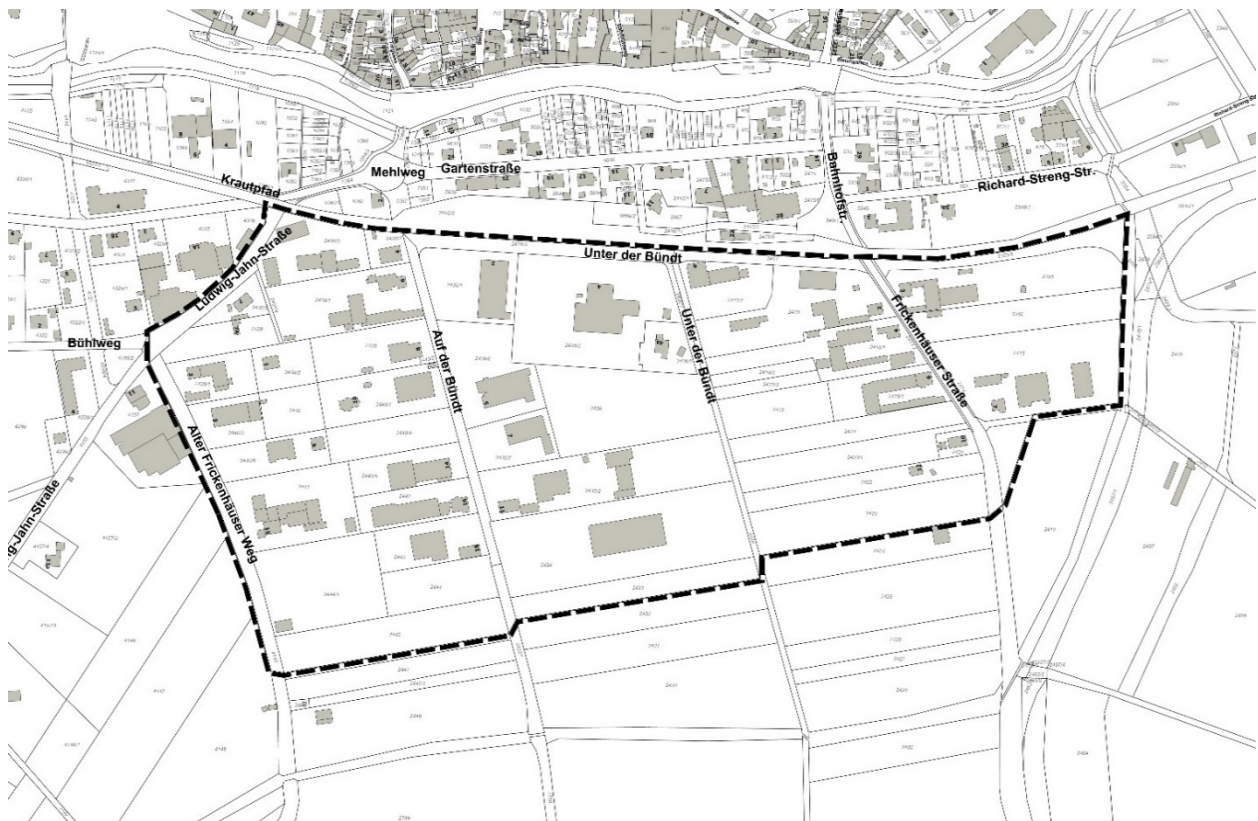
Der Geltungsbereich der 6. Änderung erstreckt sich über die (Teil)Flächen folgender Flurnummern:

Flurstücke Nrn. 2355, 2356, 2355/1, 2410, 2411, 2412 (Teilfläche), 2413 (Teilfläche), 2414, 2414/2, 2416/3, 2417, 2417/1, 2418, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2419/1, 2420, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2429 (Teilfläche), 2433, 2434, 2435/2, 2436, 2436/1, 2436/2, 2436/3, 2436/4, 2436/5, 2436/6, 2436/7, 2436/8, 2436/9, 2437, 2437/1 (Teilfläche); 2438, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/7, 2438/8, 2439, 2439/1, 2439/2, 2440, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2441, 2442, 2443, 2444, 2444/1, 2445, 4145, 4158 (Teilfläche).

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 20,59 ha. Er liegt im südlichen Stadtgebiet und ist von der historischen Altstadt durch die Streu und die Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) abgegrenzt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie und die Straße Unter der Bündt
- im Westen durch die Straßen Alter Frickenhäuser Weg und Ludwig – Jahn - Straße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)
- im Osten durch die Kreisstraße NES 35



Lageplan Änderungsbereich, o.M.



STADT

OSTHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit

vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021

im Rathaus der Stadt Ostheim, Marktstraße 24, 97645 Ostheim v.d.Rhön zu den allgemeinen Geschäftszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ostheim unter

www.ostheim.de

abgerufen werden. Äußerungen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden.

Ostheim v.d.Rhön, 21.06.2021

S t a d t

Ostheim v.d.Rhön

Steffen Malzer
1. Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 1“

Der Stadtrat der Stadt Ostheim hat in seiner Sitzung vom 31.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ostheim – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 13.04.2021 wurde der Geltungsbereich angepasst und Anlass und Ziel der Planung konkretisiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2021 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt und der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne, so dass dieses Gebiet dem unbeplanten Bereich zuzurechnen ist. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig, die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist das Potenzial für Neuansiedlungen gering. Deshalb soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d.Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmitte) ist im ISEK ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd enthalten. Das Entwicklungskonzept befindet sich in der Umsetzung.

Ziel des Ordnungs- und Entwicklungskonzepts ist es, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen und den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 stellt nun den ersten Schritt zur planungsrechtlichen Ordnung des Bereiches Ostheim Süd dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Planungsbereich abzugrenzen und landschaftlich einzubinden, die Erschließung des Gebiets zu verbessern und so der Stadt Ostheim eine Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in diesem Bereich zu ermöglichen.



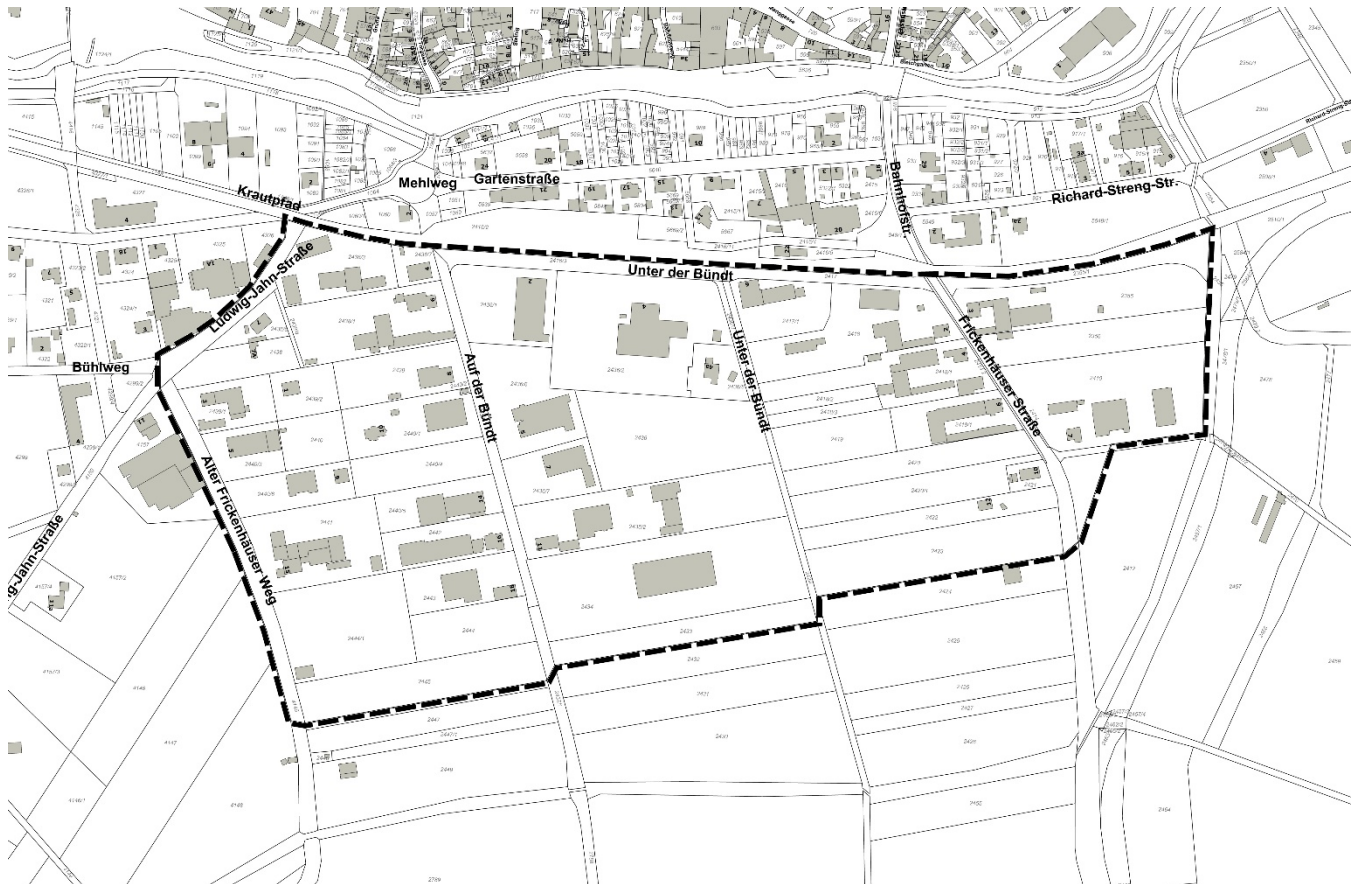
STADT

OSTHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 2355, 2356, 2355/1, 2410, 2411, 2412 (Teilfläche), 2413 (Teilfläche), 2414, 2414/2, 2416/3, 2417, 2417/1, 2418, 2418/1, 2418/2, 2418/3, 2419, 2419/1, 2420, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2429 (Teilfläche), 2433, 2434, 2435/2, 2436, 2436/1, 2436/22436/6, 2436/7, 2436/8, 2436/3, 2437, 2437/1 (Teilfläche); 2438, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/7, 2438/1, 2439, 2439/1, 2439/2, 2440, 2440/1, 2440/2, 2440/3, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2441, 2442, 2443, 2444, 2444/1, 2445, 4145, 4158 (Teilfläche) gemäß folgendem Lageplan:



Der Geltungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet und ist von der historischen Altstadt durch die Streu und die Bahnlinie der Streutalbahn (Museumsbahn) abgegrenzt.

Der Planungsbereich umfasst ca. 20,59 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie und die Straße Unter der Bündt
- im Westen durch die Straßen Alter Frickenhäuser Weg und Ludwig – Jahn - Straße
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)
- im Osten durch die Kreisstraße NES 35



STADT

OSTHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan liegt in der Zeit

vom 21.06.2021 bis einschließlich 21.07.2021

im Rathaus der Stadt Ostheim, Marktstraße 24, 97645 Ostheim v.d.Rhön zu den allgemeinen Geschäftszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für Jedermann öffentlich aus. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ostheim unter

www.ostheim.de

abgerufen werden. Äußerungen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden.

Ostheim v.d.Rhön, 21.06.2021

S t a d t

Ostheim v.d.Rhön

Steffen Malzer
1. Bürgermeister