

**Gemeinde Nordheim v. d. Rhön**

Landkreis Rhön-Grabfeld

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Betreffendes Gebiet: „Sondergebiet Heufurter Straße“**

### **- Begründung -**

nach § 5 (5) BauGB

*Entwurf, 21.09.2017*

Maßnahmenträger:

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön  
VGem Fladungen  
Marktplatz 1  
97650 Fladungen

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Ledermann  
Am Bach 18  
97638 Mellrichstadt

## Inhaltsverzeichnis

1	Stand der Flächennutzungsplanung.....	3
2	Planungsanlass.....	3
3	Planungserfordernis.....	3
4	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
4.1	Städtebauliche Planung.....	4
4.2	Versorgung und Entsorgung.....	4
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	4
5	Verfahren.....	4

## **1 Stand der Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Nordheim v. d. Rhön verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Ursprungs- Fassung wurde mit Beschluss vom Gemeinderat am 05.06.1986 aufgestellt und mit EntschlieÙung der Regierung von Unterfranken vom 10.09.1986 Nr. 420-4621.07-1/84 genehmigt.

Die Gemeinde hat bisher insgesamt 1 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die 1. Änderung des FNP wurde durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld mit Bescheid vom 07.11.1994 genehmigt

## **2 Planungsanlass**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim v. d. R. hat am 22.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Anlass für die Änderung war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Sondergebietsflächen, welche der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nordheim v. d. Rhön dienen sollen.

Der Flächennutzungsplan soll nun im Parallelverfahren angepasst werden.

## **3 Planungserfordernis**

In der Gemeinde Nordheim vor der Rhön bestehen insbesondere im Bereich Lebensmittel keine bzw. nur sehr geringe Einzelhandelsstrukturen.

Die Gemeinde Nordheim v. d. R. möchte in Zukunft die örtliche Versorgung in der Gemeinde stärken. Insbesondere das nahversorgungsrelevante Sortiment soll in der Gemeinde Nordheim v. d. R. der Nachfrage entsprechend angeboten werden.

Ein Investor beabsichtigt hierzu auf den Flurstücken Fl.Nr. 2021 und 2022 Gemarkung Nordheim v. d. R. einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200qm Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500qm zu errichten.

Für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsprojektes wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO erforderlich. Hierfür ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplans nach § 12 BauGB aufzustellen.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordheim v. d. R. auf den Fl.Nr. 2021 und 2022 notwendig.

## **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Städtebauliche Planung**

Das Baugebiet „Sondergebiet Heufurter Straße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang von Nordheim v. d. Rhön auf einer Höhe von ca. 330 m bis 333 m über NN. Das Baugebiet selbst, besteht derzeit aus Ackerflächen, Straßenbegleitgrün sowie Asphalt und ist von Grünflächen und angrenzenden Bahngleisen im Westen, einem Aussiedlerhof (Gewerbe, Landwirtschaft Wohnen), Asphaltweg mit dahinterliegendem Acker und weitläufigem Grünland umgeben.

Gegenwärtig ist dieses Gebiet im Flächennutzungsplan nicht definiert.

Um die vorbereitende Bauleitplanung entsprechen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes anzupassen wird der im Plan dargestellte Geltungsbereich als Sondergebietsfläche SO ausgewiesen.

### **4.2 Versorgung und Entsorgung**

Die Versorgung mit Abwasser, Wasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Das anfallende saubere Niederschlagswasser wird soweit es geht versickert, überschüssiges Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

### **4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im parallel durchgeführten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ abgehandelt.

Nach Bilanzierung von Bestand und Eingriff ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.327 qm. 1.904 qm können im Geltungsbereich über die Extensivierung bzw. Erweiterung einer Streuobstgehölzen ausgeglichen werden. 3.423 qm werden über die, während des Flurbereinigungsverfahrens, Teilnehmergeinschaft Nordheim v. d. Rhön 5, entwickelten Ausgleichsflächen Gewanne 1701, 1712 und 1715 kompensiert.

## **5 Verfahren**

Die 2. Flächennutzungsplan-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ durchgeführt.

Der Umweltbericht ist im Bebauungsplan bereits erarbeitet worden und kann gleichermaßen für die Flächennutzungsplanänderung übernommen werden.

Mit der Durchführung der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde das Planungsbüro Ledermann beauftragt.