



**Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön  
am 23.08.2018 Sitzungssaal des Rathauses Nordheim v.d.Rhön**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war **öffentlich**.

**TOP 3 Flächennutzungsplan; Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön im Bereich "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße"**

**Sachverhalt:**

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

Ein Investor beabsichtigt hierzu auf den Flurstücken FINr. 2021/3 und 2022 Gmk. Nordheim v.d.Rhön einen Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> zu errichten.

Für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsprojektes wird aufgrund der Großflächigkeit die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach §11 BauNVO erforderlich. Hierfür ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Auch die erforderliche Anpassung bzw. Erweiterung der Heufurter Straße sowie die Herstellung der Zufahrt zum Lebensmittelvollsortimenter auf Teilen der FINr. 1768/3, 2046 und 2048 Gmk. Nordheim v.d.Rhön werden im Bebauungsplan städtebaulich geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die FINr. 2021, 2021/3 und 2022 sowie Teilflächen aus FINr. 2046, 2048, 1768/3 der Gmk. Nordheim v.d.Rhön, daraus ergibt sich eine Fläche von 1,24 ha.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie inkludierten Vorhaben- und Erschließungskonzept, womit sich die Gemeinde Nordheim v.d.Rhön die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu Eigen macht, der Begründung mit Umweltbericht sowie dem Durchführungsvertrag.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön für das betreffende Gebiet notwendig. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die FI.Nr. 2021 und 2022 daraus ergibt sich eine Fläche von 0,78 ha. Die Flächennutzungsplanänderung findet im Parallelverfahren statt.

Die Kosten des Planverfahrens trägt die

Firmengruppe Krause  
Wittelsbacherring 19  
95444 Bayreuth

Auftragsnehmer für die Bauleitplanungsleistungen ist das

Planungsbüro Ledermann  
Am Bach 18  
97638 Mellrichstadt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 den vorgelegten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ (Planungsstand 21.09.2017) und die hierfür notwendige 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (Planungsstand 21.09.2017) nebst Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Planunterlagen zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB offengelegt. Dieses wurde mit Amtlicher Bekanntmachung vom 29.09.2017 in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde und im Mitteilungsblatt der VGem. Fladungen veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit eMail vom 05.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Nordheim v.d.Rhön hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.04.2018 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. §1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) abgewägt und den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ (Planungsstand 10.04.2018) und die hierfür notwendige 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (Planungsstand 10.04.2018) nebst Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Planunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.

Die Gemeinde Nordheim v.d.Rhön hat in der Sitzung des Gemeinderates die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und erneut die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. §1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) abgewägt.

Das Ergebnis der Abwägung wurde in die vorliegende Endfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BP) „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ (Planungsstand 23.08.2018) und die hierfür notwendige 2. Flächennutzungsplanänderung (FNP) (Planungsstand 23.08.2018) eingearbeitet.

Die vollständigen Pläne nebst Anlagen können ab 21.08.2018 auf der Homepage der Gemeinde Nordheim v.d.Rhön unter <http://www.nordheimvdrhoen.rhoen-saale.net/Aktuelles/Bauleitplanung> eingesehen werden. Die Unterlagen werden in der Sitzung vorgestellt.

Nach ausführlicher Sachdarstellung ergeht folgender

### **Beschluss:**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nordheim v. d. Rhön für den Bereich „Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße“ wird in der Planfassung vom 23.08.2018 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.08.2018 vom Gemeinderat der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön festgestellt.

Das bisher unbeplante Gebiet wird neu als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

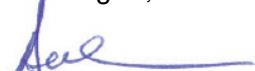
Die Verwaltung wird beauftragt die Genehmigung bei der zuständigen Verwaltungsbehörde einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen; da Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit dem Original der Sitzungsniederschrift wird bestätigt.

Fladungen, 23.08.2018



Backhaus  
Kämmerer