

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Meistersgärten“

Bekanntmachung des Teilaufhebungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die kleinen Gärten“

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinrichsthal hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Meistersgärten“ beschlossen. Gleichzeitig wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Die kleinen Gärten“ beschlossen. Beide Vorgänge werden in einem gemeinsamen Bauleitplanverfahren abgewickelt.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Meistersgärten“ umfasst die Flurstücke 82/1, 85/1, 92, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3796/1, 3797, 3798, 3799, 3800 und 3803 sowie Teile der Flurstücke 3728, 3804 und 3805 der Gemarkung Heinrichsthal.

Das Plangebiet wird in nachfolgendem Lageplan dargestellt:

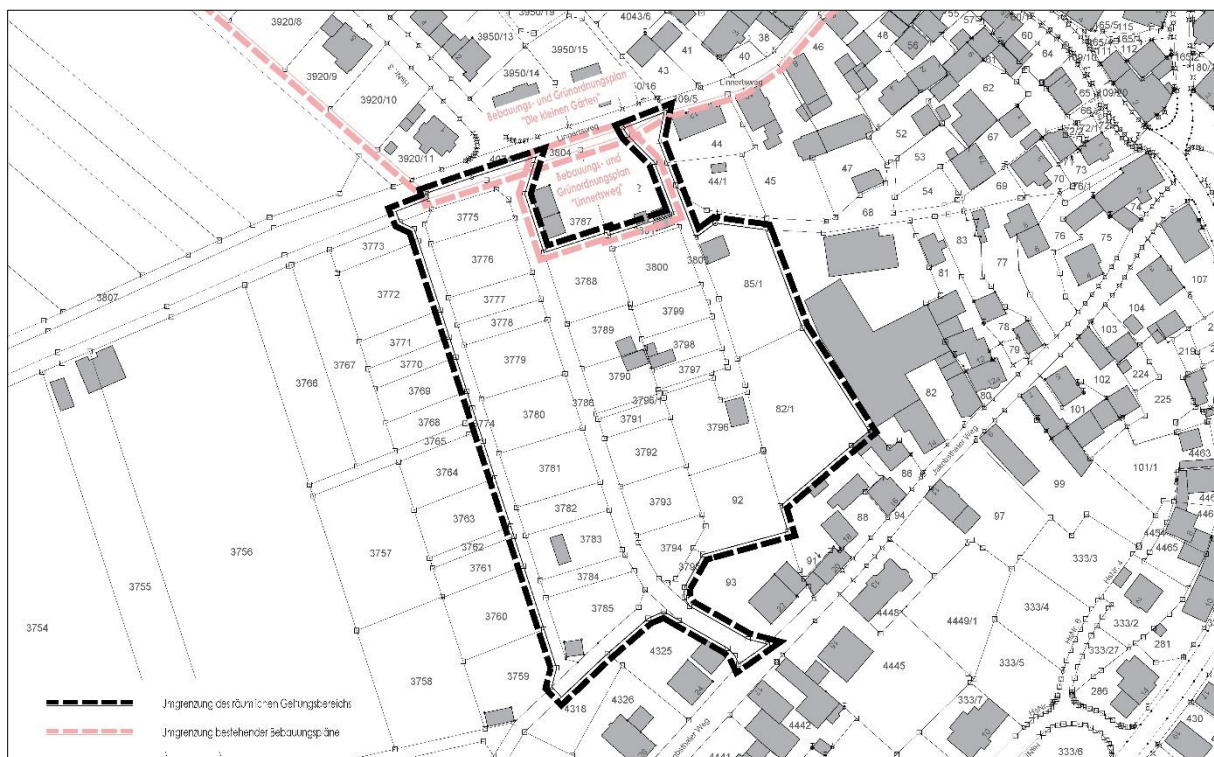


Abb. 1: Lageplan Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Meistersgärten“ (unmaßstäblich, genordet)

Die Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Die kleinen Gärten“ betrifft Teile des Flurstücks 3804, welche im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Meistersgärten“ liegen. Private Baugrundstücke sind nicht von der Teilaufhebung betroffen.

### **Verfahrensart**

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Bauleitplanverfahren zu erbringen.

Da die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, es Ziel der Planaufstellung ist Wohnraum zu schaffen und das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Meistersgärten“ das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB Anwendung finden. Dementsprechend können die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB genutzt werden. Gemäß § 13a Abs. 8 BauGB trifft dies auch für die Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Die kleinen Gärten“ zu.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird voraussichtlich trotz der Möglichkeit der Verfahrenserleichterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Entsprechend der Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB ermöglicht die angestrebte Flächenfestsetzung eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Heinrichsthal liegt am äußeren Rand der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main. Aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung während der 2010er-Jahre sowie der steigenden Anzahl Zugezogener, ist in der Gemeinde ein zunehmender Siedlungsdruck festzustellen. Infolgedessen stehen heute kaum mehr Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Bei der Bauverwaltung haben in der vergangenen Zeit jedoch etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken ist die

Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbauflächen notwendig. Laut der Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB stellen „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Heinrichsthal, den 21.11.2022

Gez. Udo Kunkel  
1. Bürgermeister