

Gemeinde Sulzfeld a. Main

## **Bebauungsplan „Nord - 3. Änderung“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

26.07.2016

### **B E G R Ü N D U N G**

Inhalt

- 1 Anlass und Aufgabe
- 2 Flächennutzungsplan
- 3 Planungsgebiet
- 4 Geänderte Festsetzungen
- 5 Verfahren und zeitlicher Ablauf

Anlagen

- Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Sitzungsprotokolle / Beschlüsse der Gemeinde
- Aktenvermerk der VG Kitzingen zum Vollzug des BauGB

Verfasser der 3. Änderung

Architekturbüro Friedrich Staib  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
Katzengasse 5, 97082 Würzburg  
Tel.: 09 31 - 2 99 81 90-0

## **1 Anlass und Aufgabe**

Im Bebauungsplan „Nord“ (2. Änderung) ist das Grundstück mit der Flurnummer 1019/2 als „Fläche für den Gemeindebedarf, öffentliche Parkflächen“ festgelegt. Dieses als öffentliche Parkfläche vorgesehene Grundstück wird von der Gemeinde nicht mehr als solche benötigt, für das Quartier ist der Bedarf an Parkplätzen abgedeckt. Deshalb wird im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung angestrebt und das Grundstück soll zum Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) umgewidmet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dabei wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine UVP-Pflicht begründen, werden durch diesen weder vorbereitet noch begründet. Belange des Umweltschutzes incl. Naturschutz und Landschaftspflege sind nicht betroffen. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gegeben.

## **2 Flächennutzungsplan**

Die Abweichung von der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ist als unwesentlich zu beurteilen: Die „Gemeinbedarfsfläche“ diene dazu, funktionell der Hauptnutzung „W“ (Wohnbauflächen) untergeordnete, d.h. dienende Parkplatzflächen darzustellen. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ durch eine durchgehende Darstellung „W“ (Wohnbauflächen) zu ersetzen.

## **3 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet wird von den Änderungen nicht berührt und entspricht dem Planungsgebiet des vorhergehenden Bebauungsplans „Nord – 2. Änderung“ vom 17.09.2013.

#### **4 Geänderte Festsetzungen und Hinweise**

Das Grundstück mit der Flurnummer 1019/2 wird zum Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Die Festsetzungen aus der vorhergehenden Fassung des Bebauungsplanes „Nord – 2. Änderung“ werden analog fortgeführt.

#### **5 Verfahren und zeitlicher Ablauf**

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat in der Sitzung vom 10.05.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 10.05.2016 hat die Gemeinde die Anwendung des Vereinfachten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

In der Zeit vom 30.05.2016 bis 13.06.2016 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2016. Im gleichen Zeitraum wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Sulzfeld a. Main hat am 26.07.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ in der Fassung vom 25.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Friedrich-Ebert-Straße 5, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.