

Bekanntmachung

für

Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg II“, Gemeinde Thundorf i. Ufr., Gemeindeteil Rothhausen; Aufstellungsbeschluss

Bekanntgabe des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Gemeinderat Thundorf hat in seiner Sitzung am 20.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg“, Gemeinde Thundorf i.Ufr., Gemeindeteil Rothhausen gefasst. Das Bauleitplanverfahren für das Baugebiet sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Anschließend hat der Gemeinderat in der Sitzung am 16.01.2024 beschlossen, aufgrund des Gerichtsurteils des BVerwG vom 18.07.2023 zu Bauleitplanverfahren im Rahmen von § 13b BauGB, das Bauleitplanverfahren zum Baugebiet Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Berg“, Gemeinde Thundorf i.Ufr., Gemeindeteil Rothhausen in das Regelverfahren zu überführen. Aufgrund der Umstellung auf das Regelverfahren wird seitens des Landratsamtes empfohlen alle bereits durchgeführten Verfahrensschritte erneut durchzuführen.

Dies wurde im Gremium der Gemeinde Thundorf in seiner Sitzung am 19.09.2024 beschlossen.

Für den Gemeindeteil Rothhausen liegen der Gemeinde Thundorf i. Ufr. zahlreiche Bauanfragen für eine Wohnbebauung vor. Im gesamten Ort stehen aktuell keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung. Die noch unbebauten Privatgrundstücke in den vorhandenen Siedlungsgebieten von Thundorf i. Ufr., werden, trotz wiederholter Anfragen durch die Gemeinde, nicht von den Eigentümern veräußert. Adäquate Grundstücke oder Areale für eine Innenentwicklung, oder Möglichkeiten zur Reaktivierung leerstehender Gebäude, stehen in Rothhausen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung.

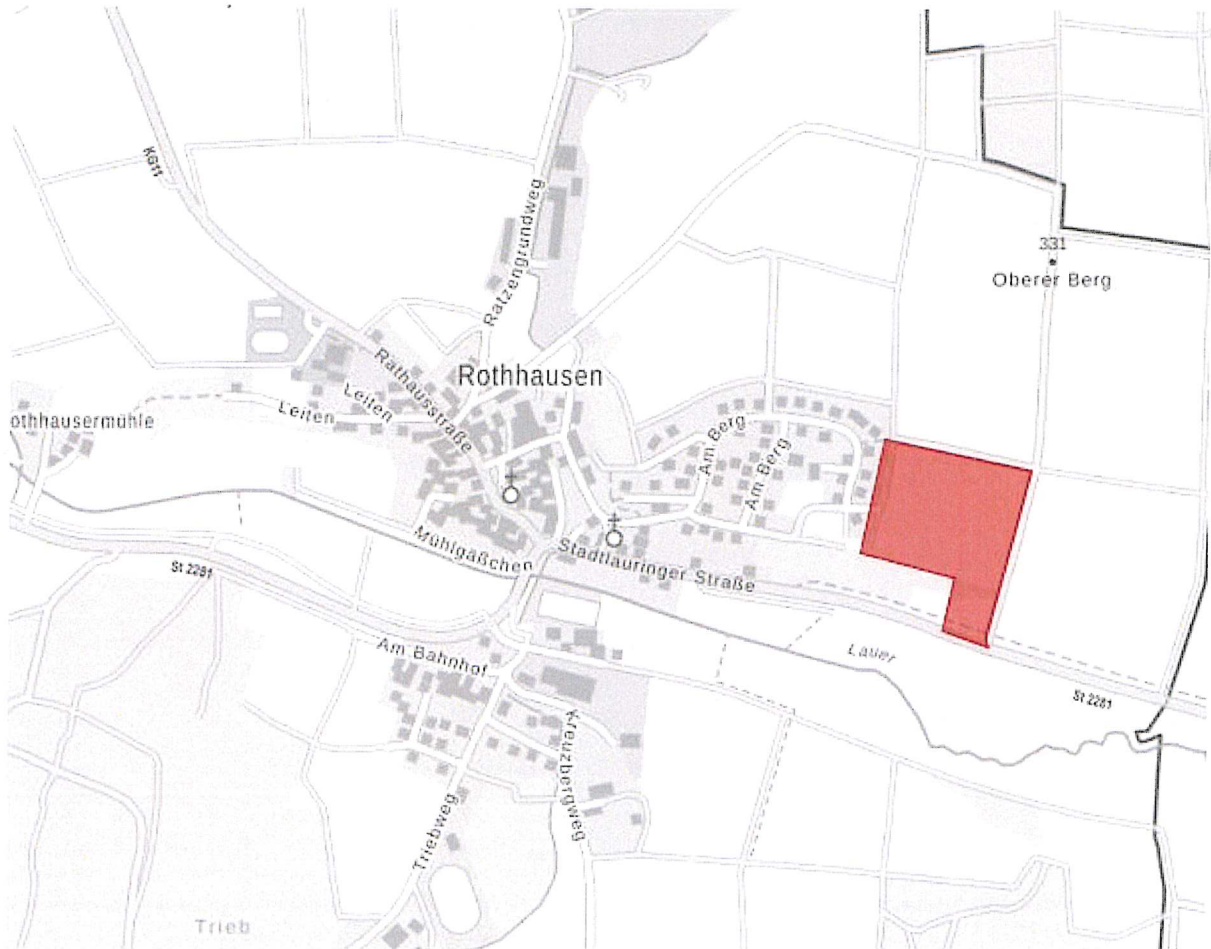
Es muss von Gemeindeseite deshalb damit gerechnet werden, dass die aktuell potenziell vorhandenen Bauwerber in andere Ortschaften abwandern, um ihren Bauwunsch auch realisieren zu können. Um dies zu vermeiden, soll auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche W) der Gemeinde Thundorf i. Ufr., am östlichen Ortsrand die Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden.

Da es sich bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung, besteht für die Gemeinde Thundorf i. Ufr. zudem die Möglichkeit, die verkehrstechnisch unzureichende städtebauliche Situation im Bereich der „Gartenstraße“ aufzulösen. Hier entsteht derzeit bei einer Sperrung/Unterbrechung der Gartenstraße, eine „Inselsiedlung“, ohne Ausfahrsmöglichkeit für Anlieger oder Zugänglichkeit für Rettungskräfte. Aus diesem Grund soll die neue Erschließungsstraße, außerhalb der Ortsdurchfahrt, an die Staatsstraße ST 2281 anbinden. Die straßenbaulichen Voraussetzungen hierfür wurden bereits vor Jahren geschaffen.

Bekanntmachung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,941 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl. Nrn. 949, 950, 951, 953, 953/1, 955 und 1307/5 und 1307/8 (teilweise), Gemarkung Rothhausen. Die Lage und der räumliche Umfang des Bebauungsplanbereiches kann dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden:



Die Planung erfolgt, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, welche sich an in den Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Maßbach 07.11.2024
Gemeinde Thundorf


Dekant
Erste Bürgermeisterin