

Gemeinde Theilheim

Entwicklungssatzung

„Oberer Kirchberg“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

Entwurf

WEGNER

STADTPLANUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Theilheim

Kilian-Wallrapp-Straße 1
97288 Theilheim

Tel. 09303/98121-0

<https://www.theilheim.de/>

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
B. Sc. Geogr. Robin Röhl

aufgestellt: 04.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung zur Entwicklungssatzung	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	4
4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse und Beschaffenheit	5
5. Festsetzungen	5
6. Denkmalschutz	5
B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	6

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Büro Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg vom 29.10.2024

A. Begründung zur Entwicklungssatzung

1. Anlass und Ziel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilheim in der Fassung der 6. Änderung vom 14.11.2023 stellt für die Fläche zwischen „Oberer Kirchberg“ und der „Kirchbergstraße“ Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO dar. Aufgrund der teilweisen Außenbereichslage ist eine Bebauung derzeit nur direkt entlang der „Kirchbergstraße“ bzw. im westlichen Bereich „Oberer Kirchberg“ möglich. Um eine Bebauung auch in zweiter Reihe zu ermöglichen und damit bestehende Flächenpotenziale aktivieren zu können wird für diesen Bereich eine Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Theilheim verfolgt mit der Planung die folgenden Ziele:

- Schaffung einer neuen Baufläche durch die Ermöglichung von Bebauung in zweiter Reihe,
- Arrondierung der Siedlungsflächen mit Nutzung vorhandener Erschließung,
- Entwicklung und Umsetzung von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan.

2. Planungsrechtliche Situation

Am 04.11.2024 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim die Aufstellung einer Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich südlich „Oberer Kirchberg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilheim in der Fassung der 6. Änderung vom 14.11.2023 stellt für den Geltungsbereich Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO dar.

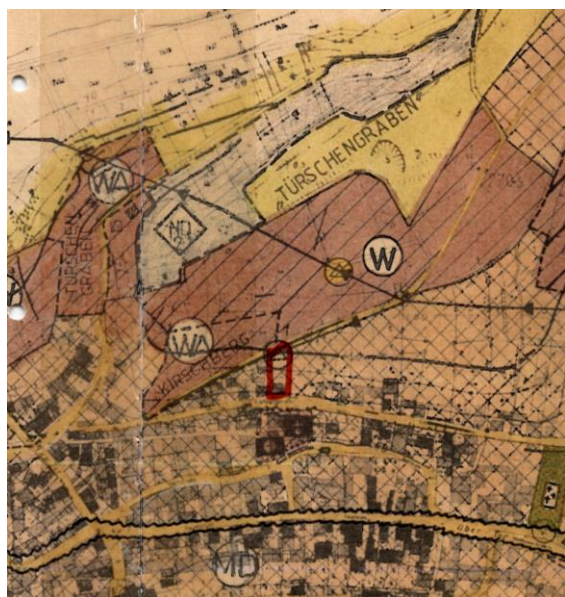


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 6. Änderung vom 14.11.2023)

3. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist wie folgt gewährleistet:

- Das Grundstück im Geltungsbereich ist entlang der „Kirchbergstraße“ bereits bebaut. Durch die Entwicklungssatzung wird nun die Voraussetzung geschaffen, diesem Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich bereits geteilt.

- Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Wohnen, landwirtschaftliche Betrieb, nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs) sind im Bereich der Satzung weder Störfallbetriebe noch Anlagen, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen zulässig.
- Im Geltungsbereich und im direkten Umfeld befinden sich keine FFH- und / oder SPA-Gebiete. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG werden daher nicht beeinträchtigt (vgl. hierzu auch Anlage 1 dieser Begründung: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Büro Martin Beil, Würzburg vom 29.10.2024).

4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse und Beschaffenheit

Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am nördlichen Ortsrand zwischen „Oberer Kirchberg“ im Norden und der „Kirchbergstraße“ im Süden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,05 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 2389 (Oberer Kirchberg),
- im Westen durch das Flurstück Nr. 1193/2 (Wohnbebauung),
- im Süden durch das Flurstück Nr. 1758/2 (Wohnbebauung),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 1759 (Garten / Grünfläche).

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über das Flurstück Nr. 1758/3 der Gemarkung Theilheim ganz.

Das Flurstück ist im Privateigentum und bereits über „Oberer Kirchberg“ erschlossen.

5. Festsetzungen

Aufgrund der exponierten Lage am nördlichen Ortsrand von Theilheim werden gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen welche die Bebauung in die Umgebung einbinden sollen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Im Bereich der Satzung sind somit nur Gebäude mit einer maximalen Anzahl an zwei Vollgeschossen zulässig. Ein zusätzliches Geschoss als Dachgeschoss ist möglich, sofern dieses kein Vollgeschoss ist.

Zudem wurden aufgrund der Artenpotenzial-Begehung durch Herrn Beil am 22.08.2024 Festsetzungen getroffen für Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

6. Denkmalschutz

Ca. 35 m südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Bodendenkmäler D-6-6226-0258 und D-6-6226-0259 (archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Ortskernes von Theilheim sowie im Bereich der frühneuzeitlichen Ortsmauer von Theilheim). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Zudem befinden sich unmittelbar südlich der Kirchbergstraße außerhalb des Geltungsbereiches mehrere Baudenkmäler im Bereich der Kirche St.-Johannes der Täufer (D-6-79-193-4, -5, -6 und -10).

Auf die Art. 7 und 8 BayDSchG wird hingewiesen.

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss der Entwicklungssatzung „Oberer Kirchberg“ wurde am 04.11.2024 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom bis gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- TÖB noch abzustimmen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem im Rathaus der Gemeinde Theilheim durchgeführt.

Die Satzung wurde am beschlossen.