



Datum
20.12.2024

Gemeinde Theilheim
Kilian-Wallrapp-Str. 1
97288 Theilheim

09303 98121 0
service@
theilheim.bayern.de

Amtliche Bekanntmachung

Gemeinde Theilheim (Lkr. Würzburg) 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gesamt-Bebauungsplan Teil1“

Erklärung, wie Umweltbelange bzw. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden (§ 10a Abs. 1 BauGB)

Dem wirksamen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1331 und 1329/1 sowie Teilflächen der Grundstücke FL.Nr. 1326 (Weg), 1328 und 1330 (alle Gemarkung Theilheim) mit insgesamt ca. 2.120 m² Fläche.

Er wird über einen Stichweg, der von der Winterleitenstraße nach Westen abzweigt, erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. An den Änderungs- / Erweiterungsbereich grenzen von Osten, Westen und Norden Wohnbauflächen an, südlich Waldflächen. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

Den ermöglichten Eingriffen ist eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nördlich an das Naturdenkmal „Kuttenlochgraben“ angrenzend auf einer Teilfläche des Grundstücks FL.-Nr. 2480 (Gmkg. Theilheim) zugeordnet.

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung sind neu festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.940 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.180 m ²

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB i.V. mit § 3 BauGB Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter im Geltungsbereich und dessen Wirkraum, wie z.B. Bevölkerung und menschliche Gesundheit, Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter und Landschaft, erfasst und bewertet.

Auswirkungen durch schwere Unfälle bzw. Katastrophen sind für das Projekt nicht relevant.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine aufschiebende Bedingung zur Bebauung innerhalb der Baumfallgrenze der südlich angrenzenden Waldflächen festgesetzt ist.

Die getroffenen Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden unter Beachtung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Wesentlichen vorbereitet:

- ein Flächenverbrauch von etwa 2.120 m² für Verkehrsflächen und Allgemeines Wohngebiet,
- eine Bodenversiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 1.164 m² Fläche,
- die Beseitigung von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

und damit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Fläche, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und die Landschaft sowie auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

Die wesentlichen Auswirkungen werden u.a. durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge,
- Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen,
- Sicherung tierökologischer Durchgängigkeit durch Festsetzung durchlässiger Einfriedungen,
- Minderung der Wirkung der Lichtverschmutzung durch „insektenfreundliche“ Beleuchtung.
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen,

Durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell ausgeglichen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine verbleibenden, nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet und zu erwarten sein.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Schädigung oder Störung nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie geschützter Tier- und Pflanzenarten) sind nicht zu erwarten, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Fledermäuse) ergriffen werden.

Planungsvarianten

Im Gemeindegebiet bestehen abgesehen von nur bedingt verfügbaren Baulücken im Innenbereich nur wenige Angebote und Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung. Eine bauliche Entwicklung wird durch Immissionen des Verkehrs (u.a. Autobahn), schwierige Erschließung über beengte Erschließungsstraßen, steile Hanglagen mit höherwertigen Biototypen eingeschränkt. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Theilheim zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs auch bemüht kleinere Bauflächen bauplanungsrechtlich bebaubar zu machen.

Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich um eine an drei Seiten von bestehender Bebauung eingefasste Grundstücke, die nur von Süden her über die Verlängerung einer bestehenden Stichstraße „Winterleitenstraße“ auf bestehendem Flurweg mit geringem Aufwand erschlossen werden kann. Weitere Erschließungsvarianten erübrigen sich damit.

Eine geringere bauliche Verdichtung (GRZ unter 0,4) sowie damit verbundene geringere Überbauung und Versiegelung wurde ebenfalls geprüft, im Hinblick auf eine mögliche optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke aber nicht weiterverfolgt.

Geprüft wurden verschiedene Möglichkeiten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Gemeindegebiet auf Flächen im Eigentum der Gemeinde, u.a. weitere Flächen nördlich des Kuttelochgrabens (Fl.Nr.2483) und Türschengrabens (Fl.Nr. 2434) sowie eine Fläche am Neuen Berg (Fl.Nr. 2292).

Im Ergebnis zeigt sich die gewählte Lösung als die, die unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 aufgeführten Anforderungen, Bedürfnisse und Belange als die geeignetste beurteilt wird.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, anerkannte Naturschutzverbände sowie die Öffentlichkeit wurden zum Vorentwurf bzw. Entwürfen des Bebauungsplans gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, durch den Gemeinderat behandelt und ganz oder teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise im Planteil sowie in der Begründung bzw. dem Umweltbericht berücksichtigt oder beachtet, insbesondere im Wesentlichen

- (1) die Stellungnahme des Landratsamts Würzburg (Bauamt)
 - im Hinblick auf Baumfallgefahren
 - durch Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung (Ausschluss der Gefährdung der Wohnnutzung durch Baumfall; Nachweis durch Unbedenklichkeitsbescheinigung eines zertifizierten Baumkontrolleurs, die nicht älter als 6 Monate sein darf) zur Bebauung innerhalb der Baumfallgrenze;
 - im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften

- durch klarstellende Erläuterungen und Ergänzungen in Begründung, Festsetzungen und Hinweisen (Dachneigung, Dachgauben / Kniestöcke, Stützmauern und Einfriedungen; ...),
 - zu Bauweisen, überbaubaren Flächen, Abstandsflächen, Anzahl der Wohneinheiten
 - durch Ergänzungen in der Begründung;
- (2) die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zum besonderen Artenschutz
 - durch Festsetzung von Konflikt vermeidenden und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen,
 - sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - durch Festsetzungen zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sowie zu den Vollzugsfristen von Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgeboten;
- (3) der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
 - durch Hinweise auf den Art. 8 BayDSchG im Planteil;
- (4) die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg bzw. der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Würzburg
 - durch ergänzende Hinweise und Festsetzungen bzw. Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts (Umgang mit Altlasten, Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung, ...);
- (5) die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg im Hinblick auf die Baumfallgefahren
 - durch Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung (Ausschluss der Gefährdung der Wohnnutzung durch Baumfall; Nachweis durch Unbedenklichkeitsbescheinigung eines zertifizierten Baumkontrolleurs, die nicht älter als 6 Monate sein darf) zur Bebauung innerhalb der Baumfallgrenze;
- (6) die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zum besonderen Artenschutz und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - durch Festsetzung von artenschutzrechtlichen, Konflikt vermeidenden und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen,
 - Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen;
- (7) die Stellungnahme des Kommunalunternehmens des Landkreises Würzburg im Hinblick auf die Müllentsorgung
 - durch einen Hinweis auf die erforderliche Bereitstellung der Müllbehälter an der Haupterschließungsstraße;

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.12.2024 durch den Gemeinderat gefasst.

Theilheim, 13.12.2024
Gemeinde Theilheim



Karoline Ruf
2. Bürgermeisterin

Digitale Bekanntgabe unter <https://www.theilheim.de/amtliches.html> am: 20.12.2024
Digital archiviert am: