

Gemeinde Theilheim

13. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“

Begründung der Änderung **ENTWURF**

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
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

aufgestellt: 04.12.2019

red. geändert:

A. Begründung zur 13. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“

A.1 Anlass und Ziel der Änderung

In Theilheim gibt es den seit 1977 rechtskräftigen „Gesamtbebauungsplan – Teil II“ mit in der Zwischenzeit 12 Änderungen. Das Grundstück in der Holzgasse 37 mit der Fl.-Nr. 432/2 wurde geteilt, so dass im westlichen Bereich ein zweites Grundstück mit der Fl.-Nr. 432/3 entstanden ist. Dieses befindet sich zur Hälfte (südlicher Bereich) im Geltungsbereich des „Gesamtbebauungsplans Teil II“, die nördliche Grundstückshälfte liegt jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern wäre in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen, dieses mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage zu bebauen und haben für dieses Vorhaben Anfang 2019 beim Landratsamt Würzburg bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Das Landratsamt Würzburg hat im zugehörigen Vorbescheid vom 26.09.2019 mitgeteilt, dass das Bauvorhaben möglich ist, sofern der Bebauungsplan geändert wird, so dass sich das Grundstück vollständig außerhalb des Geltungsbereichs befindet und somit insgesamt nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

Ziel der Änderung ist es daher, durch die Anpassung des Geltungsbereichs des „Gesamtbebauungsplans Teil II“ der Gemarkung Theilheim die Bebauung auf Fl.-Nr. 432/3 zu ermöglichen und damit dem Prinzip des Flächensparens durch Nachverdichtung im Innenbereich entsprechend Rechnung zu tragen.

A.2 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“ befindet sich am südlichen Rand des Ortskerns von Theilheim und betrifft die südliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummern 432/3 der Gemarkung Theilheim mit einer Fläche von ca. 255 m². Diese Fläche soll aus dem Geltungsbereich entfallen.

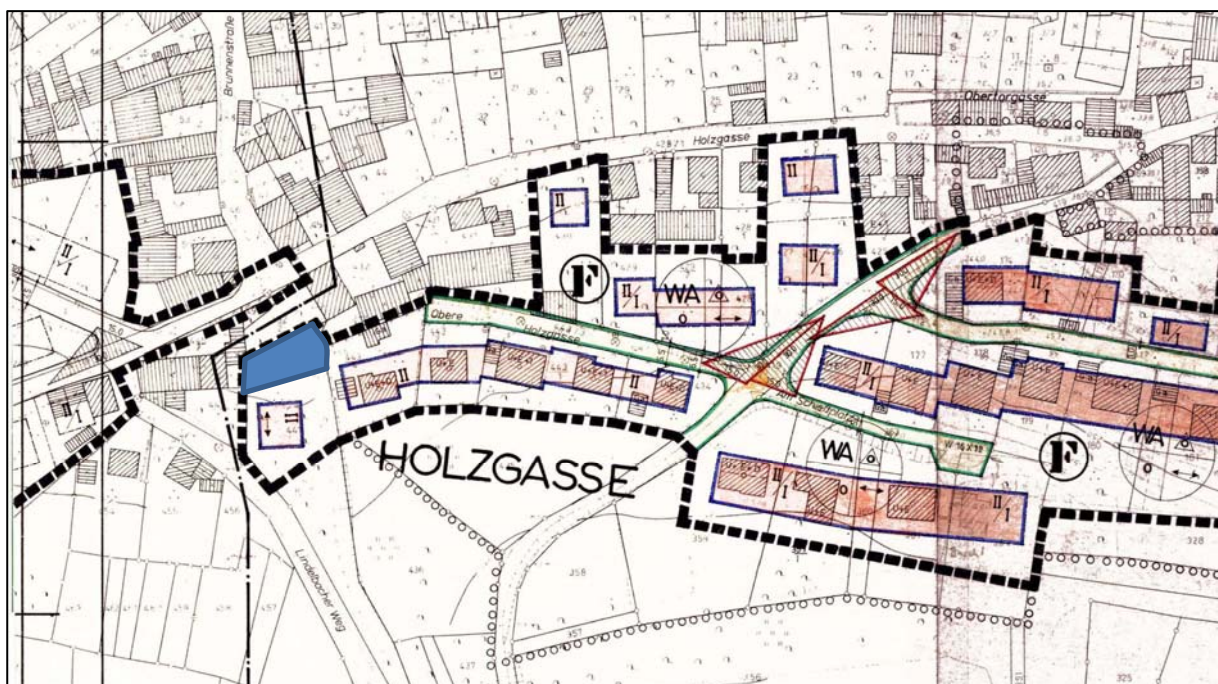


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich (blau)

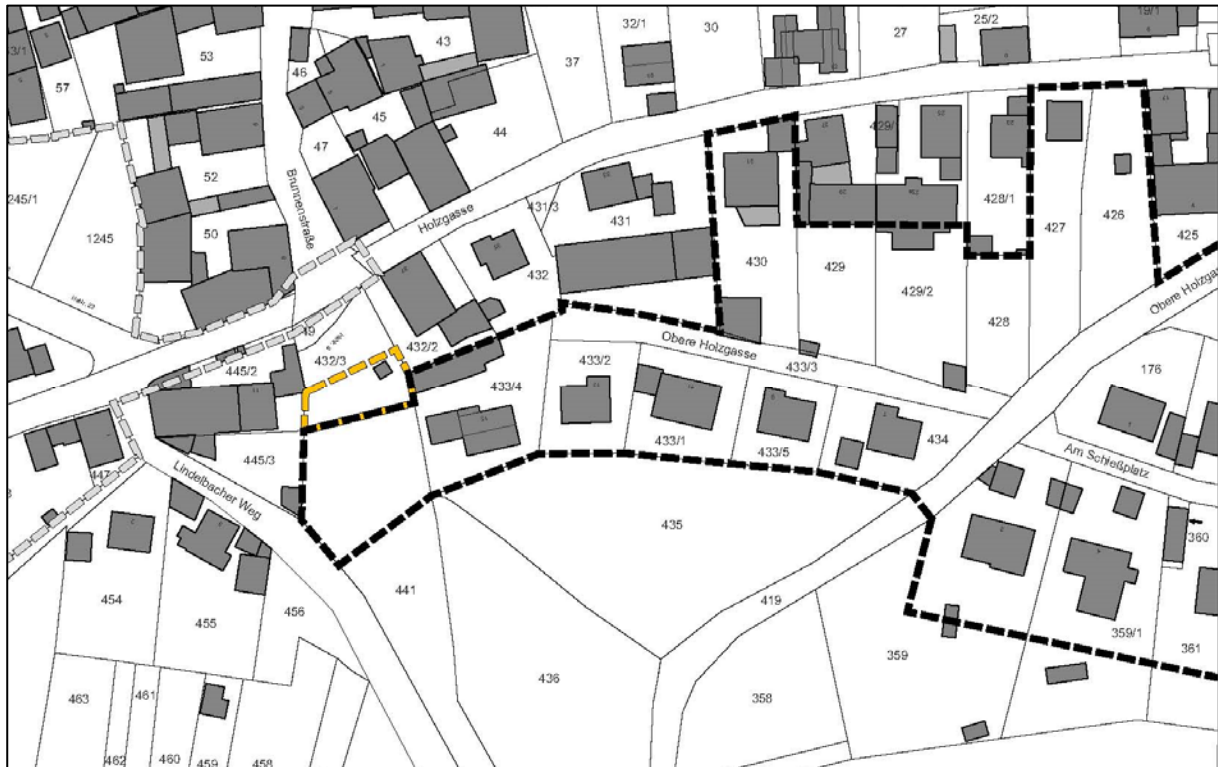


Abbildung 2: Lageplan Änderungsbereich

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 432/3 ist nach Herausnahme aus dem Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bebauen. Die Einstufung erfolgt als MD (Dorfgebiet).

A.3 Immissionsschutz

Vom Landratsamt Würzburg wurde bereits im Vorbescheid von September 2019 darauf hingewiesen, dass es aufgrund des westlich benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen kann, die ortsüblich und hinzunehmen sind. Im Hinblick auf mögliche Schallmissionen wird eine Grundrissplanung erforderlich, welche die Anordnung der Schlafräume nach Südwesten ausschließt. Dies ist jedoch im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen und für die Bebauungsplanänderung nur als Hinweis zu verstehen.

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat am 08.01.2019 die 13. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“ beschlossen. Die Änderung / Reduzierung des Geltungsbereichs umfasst 1 Flurnummer.

Am Verfahren wurde mit Schreiben vom folgende Behörde nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Würzburg, Bauamt, Würzburg

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Theilheim den,
Gemeinde Theilheim

Hubert Henig
Erster Bürgermeister