

Gemeinde Theilheim

12. 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: 08.05.2018

red. geändert:

Inhalt	Seite
A. Begründung zur Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“	4
A.1 Anlass und Ziel der Änderung	4
A.2 Geltungsbereich der Änderung	4
A.3 Planungsrechtliche Situation	4
A.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	5
A.5 Beschaffenheit des Gebietes	5
A.6 Art der baulichen Nutzung	6
A.7 Maß der baulichen Nutzung	7
A.8 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlage und Abstandsflächen	7
A.9 Dachform, Dachneigung	7
A.10 Unzulässige Anlagen	7
A.11 Mindestgrundstücksgrößen	8
A.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
A.13 Weitere Hinweise	8
B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	8

A. Begründung zur 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 11 Änderungen. An der Siedlungsstraße gibt es ein derzeit unbebautes Grundstück (Fl.-Nr. 181), welches nun vom Grundstückseigentümer mit einer Wohnbebauung neu bebaut werden soll. Geplant ist neben dem Gebäude im nördlichen, an der Straße gelegenen Grundstücksbereich eine Bebauung in zweiter Reihe.

Ziel der Änderung ist es daher, durch Nachverdichtung auf großen Grundstücken die Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Damit wird dem Prinzip des Flächensparens entsprechend Rechnung getragen

Um dies zu realisieren, ist abweichend vom Bebauungsplan ein tieferes Baufenster erforderlich, wodurch eine Bebauungsplanänderung notwendig ist. Da Einzelfallregelungen grundsätzlich unzulässig sind wird das Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 180 in das Änderungsverfahren einbezogen. Auch hier besteht aufgrund der Grundstücksgröße die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe.

A.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“ befindet sich am südöstlichen Ortsrandbereich von Theilheim und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 180 und 181 der Gemarkung Theilheim mit einer Fläche von ca. 2.635 m².

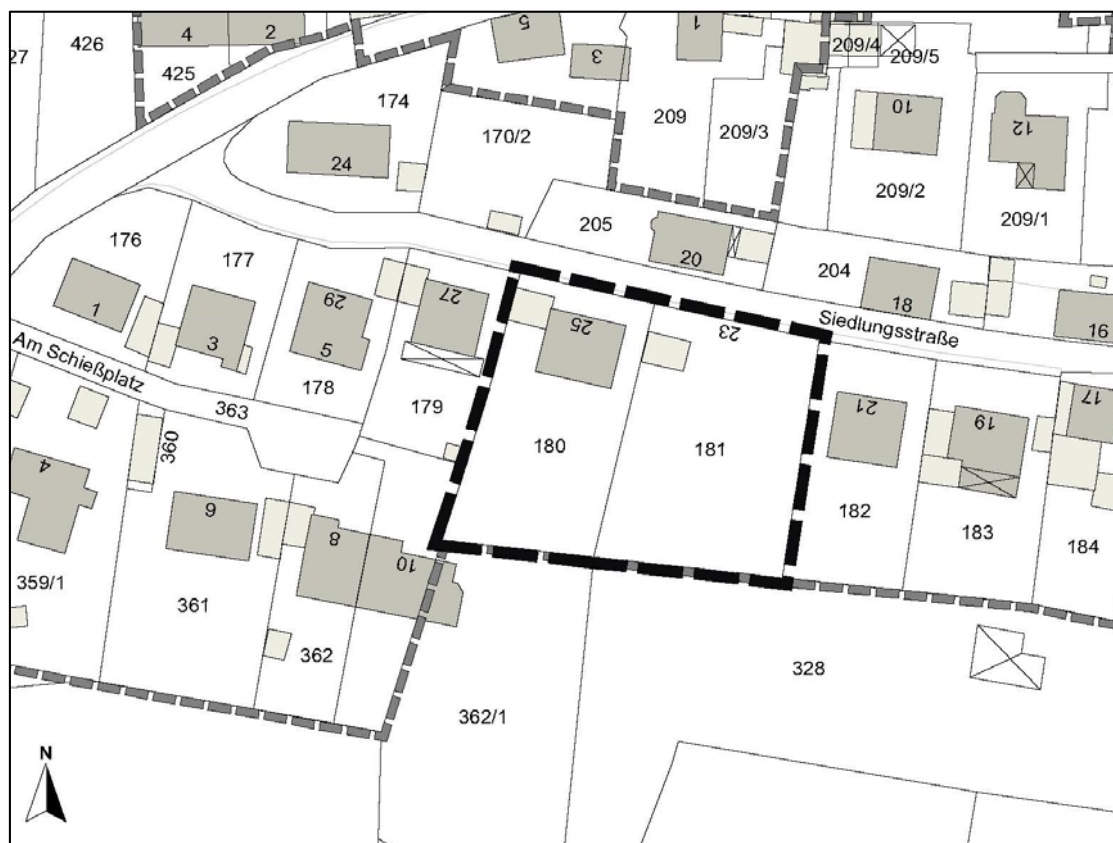


Abbildung 1: Lageplan Änderungsbereich

A.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 19.10.1977 in der Fassung der 11. Änderung vom 09.05.2017 setzt für die Flurstücke 180 und 181 der Gemarkung Theilheim ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Für die Gebäude ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, zusätzlich sind Festsetzungen im Hinblick auf die Geschossigkeit und die Firstrichtung getroffen.

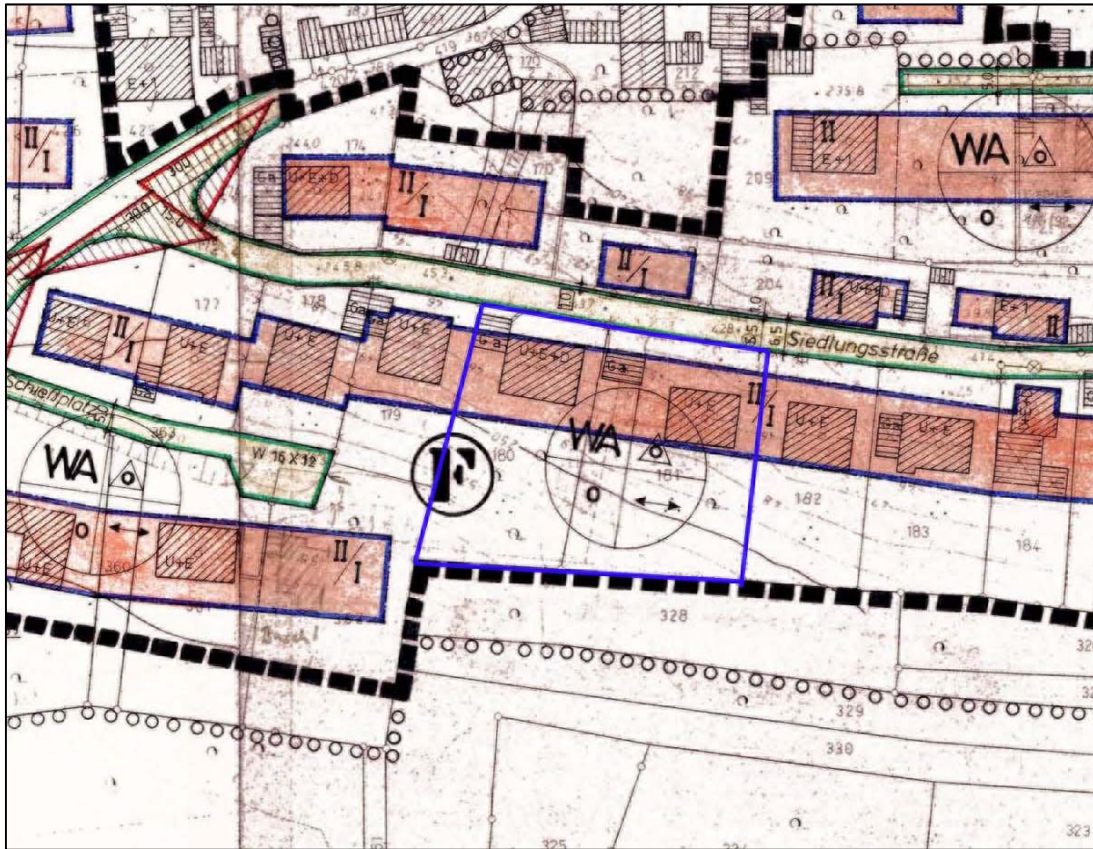


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich (blau)

A.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da dieser gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer festgesetzten Baufläche von ca. 2.640 m² (gesamtes Areal Fl.-Nr. 180 und 181) und einer GRZ von 0,4 maximal 1.060 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sind nicht gegeben.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

A.5 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet war bis vor einiger Zeit auf beiden Flurstücken mit Wohnhäusern bebaut. Das Wohngebäude auf Flur-Nr. 181 wurde vor einiger Zeit abgebrochen. Die Doppelgarage steht noch, soll jedoch im Zuge der geplanten Neubebauung abgebrochen werden.

Das Flurstück 180 ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut, die den Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend entsprechen.

Im Norden verläuft die Siedlungsstraße, die den Geltungsbereich erschließt. Im Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an. Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet an eine Anpflanzung mit niedrigen Nadelbäumen, im Anschluss an diese beginnt die Waldkante. Das Planungsgebiet steigt von Norden (Siedlungsstraße) nach Süden mit ca. 11° Neigung relativ steil an.

Auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im bebauten Umfeld keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. In der Umgebung finden sich keine naturnahen Gärten, es handelt sich lediglich um Ziergärten.

Bau- und Bodendenkmäler sowie Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Änderungsbereich nicht bekannt.



Abbildung 4: Ansicht von der Siedlungsstraße (Norden)



Abbildung 5: Ansicht von der Siedlungsstraße auf Fl.-Nr. 181 und Fl.-Nr. 180 mit bestehendem Wohnhaus



Abbildung 6: Ansicht von Südost



Abbildung 6: Ansicht von Nordwest auf Fl.-Nr. 181 mit bestehender Doppelgarage

A.6 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bleibt unverändert. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da die Erschließung für diese Nutzungen nicht ausreichend ist. Für Tankstellen ist zudem die Lage im Ortsrandbereich nicht zweckmäßig.

A.7 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung wird entsprechend der 10. Änderung des Bebauungsplans (12.05.1998) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Bislang ist im Geltungsbereich eine Bebauung festgesetzt, die an der Bergseite ein Geschoss, an der Talseite zwei Geschosse (I/II) zulässt. Dies ist zunächst keine eindeutige Festsetzung, denn es wird mit dieser Formulierung kein Bezug auf die Qualität eines Vollgeschosses genommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nun in der Bebauungsplanänderung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Daraus entwickeln sich für die Höhenentwicklung der Gebäude folgende Möglichkeiten:

- Keller (kein Vollgeschoss aber hangseitig ggf. sichtbar) + 2 Normalgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) *oder*
- Untergeschoss als Vollgeschoss + 1 Normalgeschoss + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) *oder*
- Keller (kein Vollgeschoss aber hangseitig ggf. sichtbar) + 1 Normalgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss

Eine Einschränkung auf eine eingeschossige Bebauung zur Südseite, wie bislang festgesetzt ist bezüglich der Wohnqualität und aus energetischen Gründen nicht sinnvoll. Die Mehrzahl der Räume müsste nach Norden orientiert werden. Für die Bauherren entwickelt sich hieraus eine gewisse Flexibilität, die man bei der nicht so optimalen Nordhanglage der Grundstücke gewähren sollte.

Eine maximale Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zusätzlich wirkungsvoll begrenzt.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe erlaubt bei entsprechender Gebäudeeinstellung die Ausführung eines Kniestocks und damit eine weniger gedrungene Gebäudegestalt im üblicherweise südlich angeordneten und damit bergseitigen Terrassenbereich. Auf die Festsetzung einer Gebäude- bzw. Firsthöhe wird verzichtet, diese ist über die max. Wandhöhe in Verbindung mit der maximalen Dachneigung limitiert.

A.8 Überbaubare Flächen, Bauweise und Höheneinstellung der Gebäude

Die für die großen Grundstücke bislang sehr eng gefasste Baugrenze wird im Rahmen der Änderung nach Süden hin großzügig erweitert. Eine Bebauung ist mit der Bebauungsplanänderung bis max. 3 m an die südlichen und im Bereich der Aufweitung bis max. 3 m an die westliche und östliche Grundstücksgrenze möglich. Im nördlichen Bereich entlang der Siedlungsstraße wird die Baugrenze nur unwesentlich verändert. Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Zur Höheneinstellung der Gebäude wird keine Festsetzung getroffen, da die einheitliche, maximale Wandhöhe an tal- und bergseitiger Außenwand auch versetzt geschossige Bauweise zulässt.

A.9 Dachform, Dachneigung

Im Hinblick auf die Dachform wird in der 12. Bebauungsplanänderung keine Einschränkung mehr gemacht. Dies begründet sich zum einen damit, dass in der Vergangenheit bereits vielfach Befreiungen für andere als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen durch die Gemeinde erteilt wurden. Zudem ist vor dem Hintergrund des mit ca. 11° ansteigenden Geländes (Nordhang) insbesondere der Ausschluss von Pultdächern bzw. versetzten Pultdächern nicht empfehlenswert, da gerade bei Verwendung dieser Dachform im Hanggelände eine sinnvolle Gebäudekubatur möglich wird.

A.10 Unzulässige Anlagen

Die Festsetzung zu unzulässigen Anlagen entspricht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass einige der Festsetzungen nicht als Ausschluss, sondern als Beschränkung formuliert sind.

Beispiel.:

Bisher: Unzulässige Anlagen: Stützmauern höher als 1,25 m

Neu: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig (textl. Festsetzungen Pkt. 9)

A.11 Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzungen zu den Mindestgrundstücksgrößen entfallen in der 12. Änderung, da diese als nicht mehr zeitgemäß und notwendig erachtet werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen von weit mehr als 1.000 qm ergibt sich auch bei Teilung und einer Bebauung in 2. Reihe eine angemessene Grundstücksgröße.

A.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Daher sind keine weiteren öffentlichen Erschließungskosten zu erwarten.

A.13 Weitere Hinweise

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat am 12.09.2017 die 12. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste 7 Flurnummern.

In der Gemeinderatssitzung vom 09.01.2018 wurde der Beschluss vom 12.09.2017 aufgehoben. Für die 12. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil II“ wurde in gleicher Sitzung ein neuer Beschluss gemäß § 13a BauGB gefasst, der nur mehr zwei der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung enthält.

Am Verfahren wurden mit Schreiben vom2018 folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sonstige Institutionen nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg, Bauamt, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Abfallwirtschaft Team Orange, Veitshöchheim
- Kreisbrandrat Herr Reitzenstein, Würzburg
- Kreisheimatpfleger Herr Oberhofer, Randersacker
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Deutsche Telekom AG, Servicestelle Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem2018 und dem2018 durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Theilheim den,2018
Gemeinde Theilheim

Hubert Henig
Erster Bürgermeister