

# BEKANNTMACHUNG

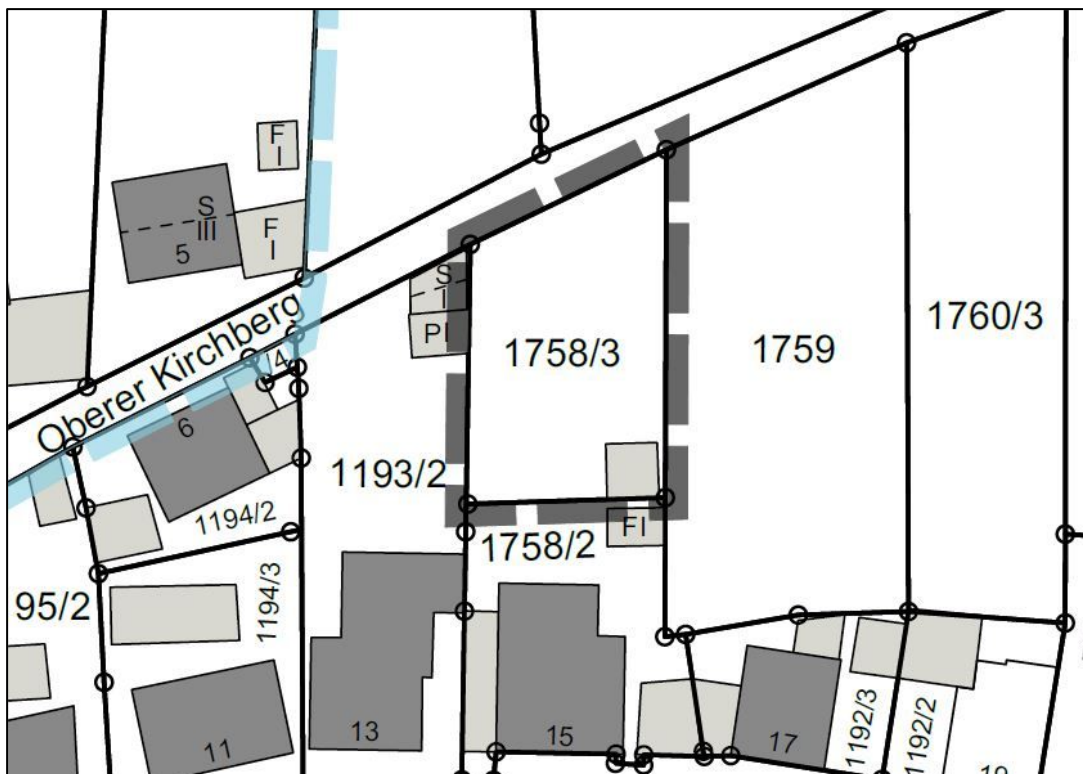
gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB der Veröffentlichung des Entwurfs

- I. Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.11.2024 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Oberer Kirchberg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1. Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 fand gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des Entwurfs der Entwicklungssatzung i. d. Fassung vom 04.11.2024 statt. Die Art der Satzung musste zwischenzeitlich zu einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geändert werden. Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB sind auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Es erfolgte daher die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2480 der Gemarkung Theilheim mit entsprechenden Festsetzungen zum Erreichen des Entwicklungsziels für diese Fläche.

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 Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über das Flurstück Nr. 1758/3 der Gemarkung Theilheim, umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha und ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich:



Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie) der Einbeziehungssatzung „Oberer Kirchberg“ (ohne Maßstab), Büro Wegner Stadtplanung Veitshöchheim, Stand: 01.04.2025, Datengrundlage der digitalen Flurkarte: Geodatendienste der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand: 01.10.2024

- II. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Oberer Kirchberg“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.04.2025 sind ab dem 08.04.2025 gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Theilheim unter

**<https://www.theilheim.de/amtliches.html>**

veröffentlicht. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB endet die Frist verkürzt am 05.05.2025.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Während der o. g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen bevorzugt elektronisch abgegeben werden an [bauamt@theilheim.bayern.de](mailto:bauamt@theilheim.bayern.de) sowie an [beteiligung@wegner-stadtplanung.de](mailto:beteiligung@wegner-stadtplanung.de)

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Unterlagen liegen während der Veröffentlichungsfrist zudem im Rathaus der Gemeinde Theilheim Kilian-Wallrapp-Straße 1, 97288 Theilheim zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr aus.

#### **Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO in Verbindung mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls auf der Homepage veröffentlicht ist und im Rathaus mit ausliegt.

Theilheim, den 10.04.2025



Karoline Ruf  
2. Bürgermeisterin

Digitale Bekanntgabe unter <https://www.theilheim.de/amtliches.html> am: 10.04.2025  
Digital archiviert am: