

# Gemeinde Theilheim

## Einbeziehungssatzung

### „Oberer Kirchberg“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## Begründung

### Entwurf

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

Martin Beil

Landschaftsarchitekt

**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](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

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

**Martin Beil**

**Landschaftsarchitekt**

Johann-Salomon-Straße 7  
97080 Würzburg

Tel. 0931/287244

[info@mb-landschaftsplanung.de](mailto:info@mb-landschaftsplanung.de)

Bearbeitung:  
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

aufgestellt: 04.11.2024  
geändert: 01.04.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Begründung zur Einbeziehungssatzung .....</b>	<b>4</b>
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 .....	6
<b>B. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>7</b>
1. Vorbemerkungen .....	7
2. Natürliche Schutzgüter – Bestand, Bewertung, Auswirkungen .....	7
2.1 Schutzgut Boden und Fläche .....	7
2.2 Schutzgut Wasser .....	8
2.3 Schutzgut Klima / Luft .....	9
2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt .....	9
2.5 Landschaftsbild .....	10
2.6 Zusammenfassende Bewertung .....	11
3. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	11
4. Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs .....	12
5. Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs .....	15
<b>C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>17</b>

## ANLAGENVERZEICHNIS

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

## A. Begründung zur Einbeziehungssatzung

### 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 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.

### 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Während des Aufstellungsverfahrens wurde die Art der Satzung zu einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geändert.

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.

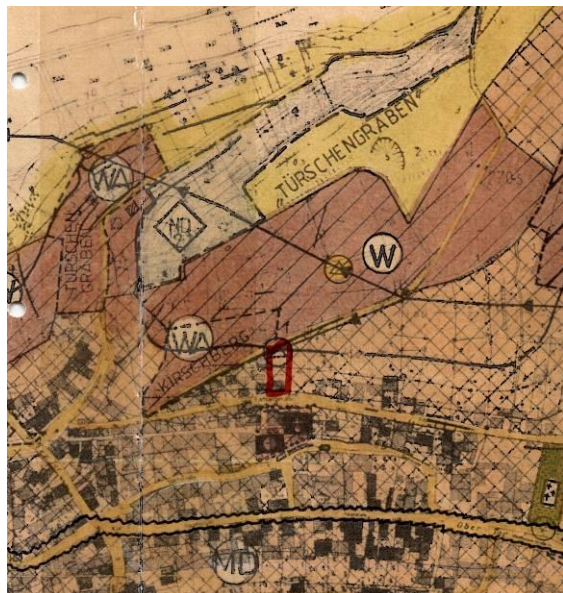


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 6. Änderung vom 14.11.2023)

### 3. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist wie folgt gewährleistet:

- Das Grundstück im Geltungsbereich ist entlang der „Kirchbergstraße“ bereits bebaut. Durch die Einbe-

ziehungssatzung 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. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt.
- 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.

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 und § 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.

Darüber Hinweis erfolgten Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Zudem wurden aufgrund der Artenpotenzial-Begehung durch Herrn Beil am 22.08.2024 Festsetzungen getroffen für Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

## **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. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **1. Vorbemerkungen**

In der Grünordnungsplanung werden die Festsetzungen und Hinweise zu den umweltschützenden Belangen des § 1 Abs. 6 Punkte 7a und 7b BauGB getroffen und erläutert.

Insbesondere werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und biologische Vielfalt festgelegt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die belebten und unbelebten Bestandteile des Naturhaushaltes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriffswirkungen ermittelt.

Aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag (Anlage 1 zur Begründung) werden die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) abgeleitet.

#### Naturräumliche Lage des Plangebiets

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Theilheim innerhalb der „Gäuplatten im Maindreieck“ als Teil der „Mainfränkischen Platten“ im rechtsmainischen Jakobsbachtal.

Der Ergänzungsbereich liegt im südexponierten Hang des Kirchbergs zum Jakobsbach zwischen ca. 244 – 251 m DHHN 2016 oberhalb der Kirche St. Johannes der Täufer.

### **2. Natürliche Schutzgüter – Bestand, Bewertung, Auswirkungen**

#### **2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

##### **Bestand**

##### Fläche

Das Plangebiet wird als erweiterter Hausgarten genutzt. Im Südosten befindet sich ein Nebengebäude. Die externe Ausgleichsfläche wird als Ackerland (derzeit Blühfläche) genutzt.

##### Boden – natürliche Bodenfunktionen

Im Plangebiet (0,048 ha) stehen die Wechsellagerungen von Kalk-, Ton- und Tonmergelstein des „Oberen Muschelkalk“ an. Aus diesen haben sich je nach Stärke der Verwitterungsschicht Rendzinen (flachgründig) bzw. Pararendzinen in Form „schwerer Lehme“ mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 28) gebildet.

Der Boden besitzt ein geringes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie ein geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für Schwermetalle und organische Schadstoffe (s. Umweltatlas Bayern – „Bodenfunktionen“).

Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen.

Die externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 2480) weist Lößlehme mit höherer Ertragsfähigkeit, höherer Puffer- und Wasserspeicherfähigkeit auf.

##### **Voraussichtliche Auswirkungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Eine Grundflächenzahl als Maß für die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO ist nicht festgelegt. Es wird daher von dem für MD-Gebiete in der BauNVO als Orientierungswert angegebenen überbaubaren Grundfläche von 0,6 ausgegangen

Damit können bis 80 % der Fläche, d. h. bis ca. 384 m<sup>2</sup> (480 m<sup>2</sup> x 80 %) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 481 m<sup>2</sup> überbau- und versiegelbar. Es sind bereits 23 m<sup>2</sup> Fläche durch ein Kleingebäude überbaut.

Auf Grund der Hanglage werden im Rahmen der Bebauung deutliche Geländeänderungen erforderlich, die sich voraussichtlich nahezu auf das gesamte Plangrundstück erstrecken.

Die natürlichen Funktionen des Bodens (Lebensraum, Wasser- und Nährstoffspeicher, CO<sub>2</sub>-Speicher, Filter von Schadstoffen, Ertragsmedium...) werden mit Bebauung und Versiegelung der Flächen erheblich beeinträchtigt, Boden geht als Lebensraum verloren.

Über die Versiegelung und Überbauung hinaus ist die Veränderung des Bodens aufgrund von Geländeänderungen wahrscheinlich. Außerhalb der versiegelten Flächen können die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

- Es ist von Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Boden (mit Gestein, Relief) auszugehen.

#### Vermeidung, Minderung von Eingriffswirkungen

(auf Grund einschlägiger Normen und Gesetze zu beachten)

- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN-Normen, Erhalt/Wiederverwendung möglichst innerhalb des Geltungsbereiches,
- Wiederherstellung belebter Oberbodenschichten,
- Wiedereinbau von Bodenaushub in der vorherigen Reihenfolge der Bodenschichten

#### **Verbleibende Auswirkungen**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden überwiegend Dauervegetationsflächen beansprucht und damit die natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen erheblich beeinträchtigt.

## **2.2 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Der Wasserhaushalt ist im mainfränkischen Trocken- und Wärmegebiet in der Regel als angespannt zu beurteilen. In den Sommermonaten kommt es zu ariden Klimasituationen.

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Muschelkalk Würzburg“ und somit im Karstgebiet.

Bei mittleren Jahresniederschlägen von 600 mm bewegt sich die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate zwischen 100 und 150 mm / m<sup>2</sup>, die Evapotranspiration um etwa 300 mm / m<sup>2</sup> und der mittlere Oberflächenabfluss bei etwa 200 – 250 mm / m<sup>2</sup> jeweils im Jahr.

Es steht kein oberflächennahes Grundwasser an, mit zeitweise wasserführenden Schichten ist im Untergrund zu rechnen.

Es bestehen keine Überschwemmungsgebiete von Oberflächengewässern. Einzugsgebiete von Trinkwassergewinnungsgebieten sind nicht betroffen. Es besteht ein mäßig erhöhtes Abflussrisiko für erhöhten Abfluss am westlichen Rand des Plangebiet (UmweltAtlas Bayern – potenzielle Fließwege bei Starkregen) bzw. über den „Oberer Kirchbergweg“:

Das Plangebiet entwässert zum Jakobsbach, der nach Westen dem Main zufließt.

### **Auswirkungen**

Geringfügig verringerte Grundwasserneubildung, sowie erhöhte Abfluss- und Verdunstungsrate durch Versiegelung und Überbauung.

- Es ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

#### **Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen**

- Verwendung (teil-)versickerungsfähiger Beläge für Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten),



- Sammlung von Regenwasser in Zisternen und entsprechende Nutzung in privaten Gärten.
- Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nach Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung gemäß einschlägigen DWA-Merkblättern (hier nach NWFreiV und TRENGW) gemäß bestehenden Vorschriften.

#### **Verbleibende Auswirkungen**

- Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt durch erhöhten Abfluss und verminderte Versickerungsleistungen.
- Eine Veränderung der Wasserführung der anstehenden Gesteinsschichten kann durch die mit dem Baugebiet verbundenen baulichen Eingriffe in den Untergrund (Baugruben, Kanal, ...) sowie durch die veränderten Abflussverhältnisse im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

### **2.3 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Bestand**

Der Planungsraum weist geringe Jahresniederschläge (um 600 mm) und vergleichsweise höhere Jahresdurchschnittstemperaturen um 9° C auf.

Mit dem Klimawandel sind zu erwarten: eine um mind. 1,5° C erhöhte Jahresmitteltemperatur, erhöhte Anzahl an Starkniederschlagsereignissen, erhöhte Niederschlagsmengen im Winter und geringere im Sommerhalbjahr, geringfügig geringere Summe der Jahresniederschläge, eine erhöhte Anzahl an tropischen Nächten, Wärme- und Hitzetagen.

Besondere Luftbelastungen u. a. mit Feinstaub sind nicht bekannt.

#### **Auswirkungen**

- Keine erheblichen Auswirkungen auf das überörtliche Klima.
  - Lokale Veränderungen entstehen durch die Überbauung / Versiegelung von Dauervegetationsfläche auf bis zu 80 % der Grundstücksflächen und die Minderung des damit verbundenen klimatischen Ausgleiches aufgrund der angrenzenden, lokalklimatisch ausgleichend wirkenden Waldflächen nur in geringerem Umfang (erhöhte, lokal beschränkte Aufwärmung).
  - Abflussgebiete für Kaltluft werden nur kleinflächig beschränkt. Mit Bebauung und Versiegelung ist eine höhere Wärmespeicherung im Planungsgebiet zu erwarten. Luftbelastungen durch Staub und Abgase sind lokal wirksam. Der Abfluss der Kaltluft ins Tal wird durch die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt.
- ➔ Es ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

#### **Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen**

- Klimatische Ausgleichsfunktionen durch Anpflanzung von Bäumen und Wiederherstellung von Vegetationsflächen.

#### **Verbleibende Auswirkungen**

- ➔ Geringe lokalklimatisch wirksame Auswirkungen.

### **2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt**

#### **Bestand**

Das geplante Baugrundstück weist Lebensräume geringerer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und die Artenvielfalt.

Es handelt sich um einen rückwärtigen, hangseitigen Garten, der überwiegend mit Dauervegetation (Wiese, Gehölzanzpflanzungen) bestanden ist.

Der Gehölzbestand sowie die Wiesen- und Rasenflächen dienen als Lebensraum von Vögeln und Insekten.

Reale Vegetation – Biotoptypen

(mit Code gemäß Biotopwertlisten nach BayKompV)

Biotoptypen mit geringerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen:

- Garten mit Ziergehölzen, intensiver gepflegt (P21)

Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen:

- Garten, strukturreicher (Wiese, extensiv gepflegt; Gehölzstrukturen (P22)

Es grenzt auf dem östlichen Nachbargrundstück grenznah eine Schwarzkiefernreihe an.

### **Eingriff / Bewertung**

Diese Biotoptypen können versiegelt, überbaut oder in Gartenflächen oder Grünflächen umgewandelt werden. Die dort befindlichen Tiere und Pflanzen können dabei beseitigt werden.

### **Ergebnis**

- ➔ Es ist von Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Wuchsorte / Lebensräume sowie die Artenvielfalt auszugehen.

### **Auswirkungen**

- Beseitigung von folgenden Lebensräumen und Lebensstätten mit Pflanzen und Tieren:
  - Garten, intensiver gepflegt mit Ziergehölzen – ca. 137 m<sup>2</sup>.
  - Garten, extensiver gepflegt, mit Wiesenfläche und Gehölzstrukturen (Stockausschläge überwiegend heimischer Arten) - ca. 321 m<sup>2</sup>,
- Die Verbotstatbestände im Hinblick auf nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Tierarten sind gesondert geprüft. Unter Beachtung von Konflikt vermeidenden Maßnahmen werden keine Verbotsstatbestände prognostiziert (s.a. Kap. 5.2).

### Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen

- Pflanzgebot: 2 Stück hochstämmige Laubbäume (einschließlich Obstbäumen) II./III. Wuchsordnung
- Festsetzung: gärtnerisch zu gestaltende private Grundstücksflächen auf mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen – mind. 96 m<sup>2</sup>
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen; ggf. auch artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

### Verbleibende Auswirkungen

- Es verbleiben erhebliche Auswirkungen durch Beseitigung von Lebensräumen mit Pflanzen und Tieren auf den überbaubaren und versiegelbaren Flächen im Umfang von bis zu 384 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## **2.5 Landschaftsbild**

### Auswirkungen

Veränderung des Landschaftsbilds durch zusätzliche Überbauung

### Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen

Pflanzgebot von Bäumen

### Verbleibende Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen mittelfristig in anderer Weise wiederhergestellt. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen

## **2.6 Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgüter / Biotop- und Nutzungstypen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Artenvielfalt, Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Landschaftsbild	Gesamt
jüngerer, strukturarmer Garten (P21)	1	1	1	1	1	1
ältere Privatgärten, strukturreicher (P22)	2	2	2	2	2	2
1 = geringere Bedeutung						
2 = mittlere Bedeutung						
3 = höhere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (nicht betroffen)						

## **3. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Es gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, gemäß der Eingriffe zu vermeiden oder nicht vermeidbare Eingriffe zu vermindern sind.

Der Schwerpunkt der Grünordnung im Plangebiet liegt auf den naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen insbesondere zum Bodenschutz, zum lokalen Klimaschutz und zum Artenschutz.

Es sind folgende Festsetzungen / Hinweise getroffen:

- Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume gem. Auswahlliste  
 mindestens 2 Stück hochstämmige Bäume, mind. 2. oder 3. Wuchsordnung (lokaler Klimaausgleich, Artenschutz) als Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm oder hochstämmige Obstbäume (H, mind. 2xv, StU 8-10 cm).  
 Die Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschießungsbeginn zu vollziehen.
- Anlage und Entwicklung von nicht überbauten oder versiegelten Flächen als bodengebundene Vegetationsflächen.  
 Sogenannte „Schottergärten“ oder „Schotterbeete“ sind wegen der nahezu fehlenden natürlichen Bodenfunktionen und entfallender Ausgleichswirkungen für den Wasserhaushalt nicht zulässig.
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ )
- Hinweise auf die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG = „besonderer Artenschutz“) erforderlichen, Konflikt vermeidenden Maßnahmen.

Die Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Verbotstatbestände im Hinblick auf die hier nach einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden. Die Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb  
 (hier Schwarzkiefernreihe auf Nachbargrundstück)

V2 Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen

Verbot des Schnitts und der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09;

#### V3 Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren

Die Entfernung der Vegetationsdecke (außerhalb von Gehölzflächen) ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.

Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

#### V4 Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos

Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Stand Februar 2021) hingewiesen.

Bei Fensterflächen bis 1,5 m<sup>2</sup> Größe ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

Ansonsten sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen oder andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweis: die Flächenbeschränkung der Glasfassaden dient auch der hinreichenden Minderung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen.

Es wird empfohlen bei bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Verfahren auf die erforderlichen, Konflikt vermeidenden Maßnahmen hinzuweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

## 4. Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Der erforderliche Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe oder verminderbaren Eingriffswirkungen ermittelt sich gemäß Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMin. für Wohnen, Bau. Verkehr - 12/2021) gemäß nachstehender Tabelle.

Maßgebend ist die Einordnung nach dem Schutzgut „Arten und Lebensräume“. Die Funktionen der sonstigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie das Landschaftsbild sind hier mit dieser Einordnung abgedeckt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird durch Gartenflächen geprägt.

An die bestehende Bebauung im Süden anschließend befinden sich jüngere und strukturärmere Gartenflächen (P21 nach Biotopwertliste zur BayKompV mit 5 WP) als Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“.

Das Grundstück im oberen Hangabschnitt zeigt sich strukturreicher mit (auf-Stock-gesetzten) Gebüschern und artenreicheren Gras- und Staudenfluren (P22 mit 7 WP) als Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“.

Der Beeinträchtigungsfaktor wird aus dem für Mischgebiete (Dorfgebiet im Flächennutzungsplan) in der BauNVO aufgeführten Orientierungswert der Grundflächenzahl mit 0,6 als Maß für die Eingriffsschwere abgeleitet.

Aufgrund der Festsetzung von Eingriffswirkungen mindernden Maßnahmen wird ein „Planungsfaktor“ von 0,1 des ermittelten Ausgleichsbedarfs von diesem zum Abzug gebracht:

- + Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden – Festsetzung versickerungsfähiger Beläge

- + Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen – Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 – max. 3.000 Kelvin.
- + Sicherung der tierökologischen Durchlässigkeit:  
 Einfriedungen sind für Säugetiere bis zur Igelgröße durchlässig einzurichten (Abstand Zaun / Bodenoberflächen, Stab- oder Maschenabstände). Mauersockel über 20 cm Höhe sind bei den Einfriedungen unzulässig.

<b>Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes</b>				
nach Bayer. Leitfaden z. Anwendung der Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung Stand 12/2011				
<b>Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Biotyp nach BayKompV)</b>	<b>WP</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf Wertpunkte</b>
<b>Biotop- und Nutzungstypen geringerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild</b>				
Gebäude	0	23	0	
jüngere Privatgärten, strukturarm; - P21	5	137	0,6	411
<b>Biotop und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild</b>				
ältere Privatgärten - P22	7	321	0,6	1.348
<b>Summe Eingriffsfläche m<sup>2</sup></b>				
<b>Summe Ausgleichsflächenbedarf</b>				<b>1.759</b>
abzüglich 10 % Planungsfaktor				176
<b>Ausgleichsbedarf WP</b>				<b>1.583</b>
<b>Geltungsbereich, komplett</b>		481	m <sup>2</sup>	

Es ist damit ein Ausgleich mit 1.583 Wertpunkte nachzuweisen.



Abbildung 2: Lageplan „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Bestand – Bewertung -Eingriff“ – M. = ca. 1:500

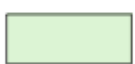
## LEGENDE

### Bestand - Bewertung \*

#### Biotop- und Nutzungstypen geringerer Bedeutung


 strukturärmere Privatgärten (P21)  
137 m<sup>2</sup>

#### Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung


 ältere Privatgärten (P22)  
321 m<sup>2</sup>

## Eingriffsflächen

### Eingriffsschwere Typ A - höherer Versiegelungs- und Nutzungsgrad \*

 Flächen mit höherem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Beeinträchtigungsfaktor = 0,6)

## Hinweise

 Geltungsbereich der Satzung

 Kleingebäude (23 m<sup>2</sup>)

\* nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)

## 5. Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

### Ausgleichsfläche A1

Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt auf einer Teilfläche des gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 2480 /Gmkg. Theilheim mit 264 m<sup>2</sup> Fläche. Die Ackerfläche grenzt nördlich oberhalb an das flächenhafte Naturdenkmal „Kuttenlochgraben“ (Klinge mit periodisch Wasser führendem Graben und flächigem Gehölz) an.

Die Ausgleichsfläche schließt unmittelbar nördlich an die Ausgleichsfläche an, die bereits den Eingriffen der 6. Änderungen des Gesamt-Bebauungsplans - Teil 1 zugeordnet ist.

Der geplante „Pufferstreifen“ aus Extensivgrünland wird um etwa 2,1 m nach Norden hin verbreitert.

Damit werden die Pufferfunktionen des Grünstreifens zwischen Ackerland und Naturdenkmal verbessert.

Der Pufferstreifen mindert durch dauernde Vegetationsbedeckung die Bodenerosion.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl 68) liegt mit der Ackerzahl 64 über dem Durchschnittswert des Landkreises Würzburg. (Ackerzahl 63).

Der Flächenzuschnitt ergibt sich durch parallele Verschiebung der oberhalb befindlichen Grundstücksgrenze (Weg mit Baumstreifen).

Entwicklungsziel:

- ➔ Umwandlung von Ackerland (A11) in Grünland, mäßig extensiv genutzte artenreiche Frischwiese (G212)

Maßnahmen:

- + Ansaat mit Saatgut artenreiche Frischwiese (gebietseigene Herkunft – UG 11/ Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung aus gebietsheimischen Beständen.
- + 2schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts,
- + Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz,

Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden den durch die Einbeziehungssatzung „Oberer Kirchberg“ (Fl. Nr. 1758/3, Gmkg. Theilheim) ermöglichten Eingriffen zugeordnet.

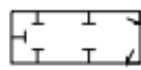
Mit der Erreichung des Entwicklungsziels ist eine Aufwertung intensiver genutzten Ackerlands (2 WP) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Biototyp G212 nach Biototypenliste zur BayKompV – 8 WP) um 6 WP / m<sup>2</sup> möglich. Damit werden zum Ausgleich des ermittelten Bedarfs von 1.583 Wertpunkten (WP) ca. 264 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (264 m<sup>2</sup> x 6 WP = 1.584 WP) erforderlich.







Abbildung 3: Lageplan Ausgleichsfläche A1 – ohne Maßstab

**Festsetzungen:**

 Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Vermaßung (m)

 Entwicklungsziel: Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich (G212 - nach Biotopwertliste nach BayKompV)

 Ausgleichsfläche A 1 - Fl.Nr. 2480 "Kuttenlochgraben" Teilfläche 264 m<sup>2</sup>

Vollzugsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche ist spätestens 2 Jahre nach erfolgtem Eingriff (Baubeginn) anzulegen.



### **C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss der Entwicklungssatzung „Oberer Kirchberg“ wurde am 04.11.2024 gefasst und am 14.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 04.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 beteiligt. Aufgrund der Änderung der Art der Satzung wurde die Beteiligung mit der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.04.2025 mit Schreiben vom ..... bis ..... wiederholt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am Verfahren beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband – Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ Bauleitplanung, München
- Kreisheimatpflegerin: Frau Adelman
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Kreisbrandrat: Herr Reitzenstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz – Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
- PLEdoc GmbH / OpenGrid Europe GmbH, Essen
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Bayernwerk AG – Netzcenter Marktheidenfeld
- Deutsche Telekom AG – BBN 25 WÜ, Würzburg
- Team Orange – Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim

Der Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 04.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Theilheim ausgelegt. Gleichzeitig standen die Unterlagen online auf der Homepage der Gemeinde Theilheim zur Verfügung. Die öffentliche Auslegung wurde mit der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.04.2025 im Zeitraum vom ..... bis ..... wiederholt.

Die Satzung wurde am ..... beschlossen.