

# Gemeinde Thüngersheim

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Unterer Geisberg“

### Begründung

ENTWURF

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

**Auftraggeber:**

Gemeinde Thüngersheim  
Untere Hauptstraße 14  
97291 Thüngersheim

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

email [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

Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

aufgestellt  
geändert

04.04.2024

...

## **Inhalt**

1. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans	5
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	5
4. Begründung der Änderung	6
4.1 Änderungsbereich 1	6
4.2 Änderungsbereich 2	8
4.3 Festsetzungen für beide Änderungsbereiche	9
4.4 Textliche Hinweise für beide Änderungsbereiche	9
5. Minimierung des Eingriffs	10
6. Schutzgutbetrachtung	10
7. Hinweise zum Änderungsverfahren	14

## Begründung

Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Darlegung der Änderungen im Stand der 6. Änderung des Bebauungsplans „Unterer Geisberg“. Die Begründungen zum ursprünglichen Bebauungsplan sowie zu den vorangegangenen Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

### 1. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

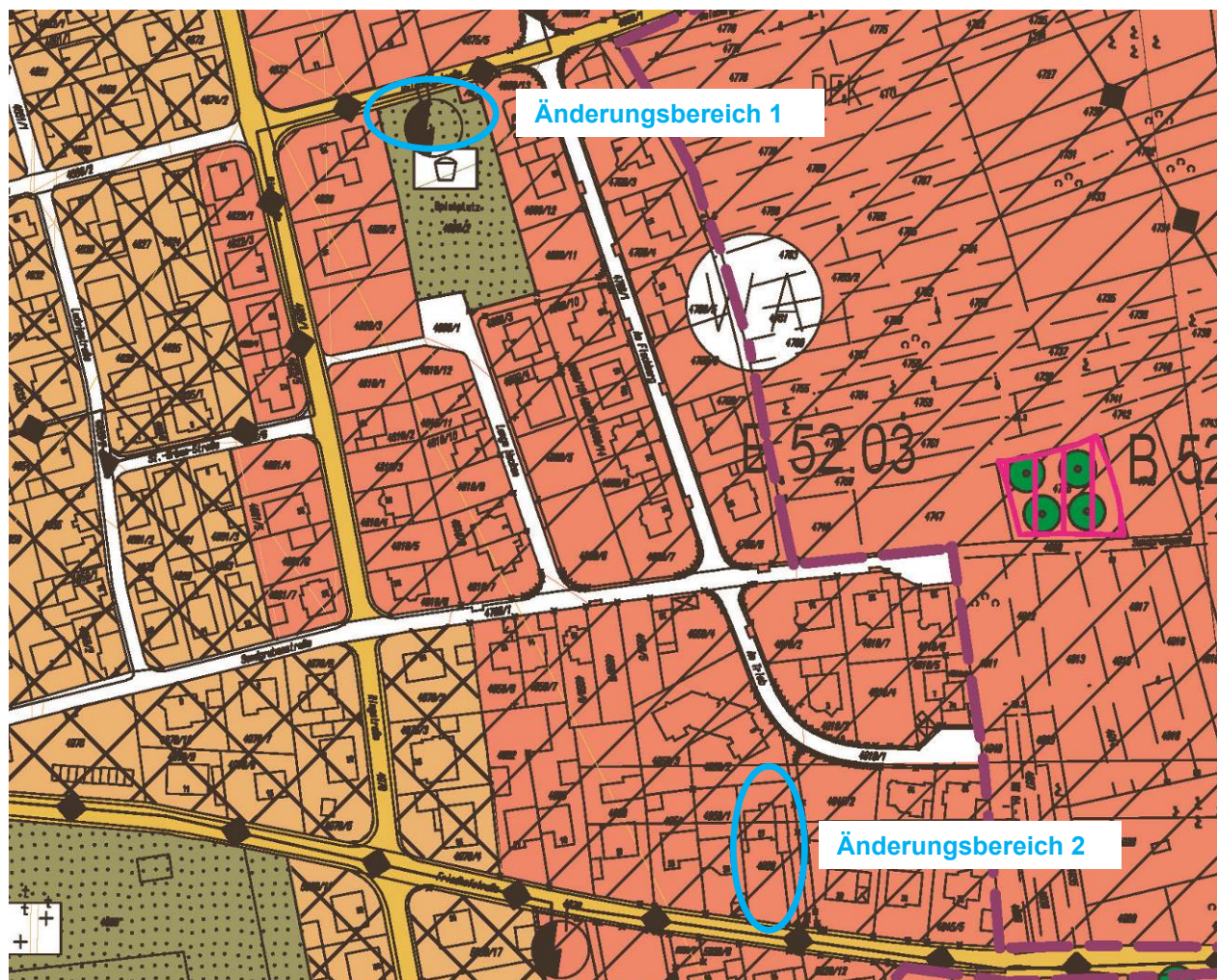
Beide Änderungsbereiche der 6. Änderung befinden sich im Osten der Ortslage Thüngersheim. Sie umfassen insgesamt ca. 1.675 m<sup>2</sup>:

Änderungsbereich 1 (Teilfläche Fl.Nr. 4800/2) ca. 690 m<sup>2</sup>

Änderungsbereich 2 (Fl.Nr. 4950): ca. 985 m<sup>2</sup>

Änderungsbereich 1 ist im Flächennutzungsplan als Spielplatz dargestellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll der nördliche Teil des Spielplatzes für eine Wohnbebauung genutzt werden und künftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Aufgrund der Aufstellung der 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt berichtigt.

Für die Änderungsfläche 2 ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die Fläche ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP mit Lage der Änderungsbereiche

## 2. Anlass und Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Thüngersheim, kurzfristig neue Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung zu stellen. Für zwei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in diesem Zusammenhang eine Nachverdichtung ermöglicht werden, hierdurch dient die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung.

### Änderungsbereich 1: Fl.Nr. 4800/2 – Geisbergstraße

Das Grundstück ist im zentralen Bereich aufgrund der früheren Nutzung als Steinbruch um ca. 3 Meter abgesenkt und wird derzeit als Spielplatz genutzt. Die Senke wird von mehreren Bäumen und Gehölzen gerahmt.

Ziel der Gemeinde ist, am nördlichen Rand der Grünfläche einen Bauplatz auszuweisen. Die Möglichkeit einer Bebauung des nördlichen Bereichs wurde im Frühjahr 2023 durch eine Bodenuntersuchung geprüft und mit der Empfehlung abgeschlossen, dass eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist.

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, von der Fl.-Nr. 4800/2 im Norden eine Fläche von insgesamt ca. 690 qm abzutheilen. Hiervon werden ca. 561 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine ca. 129 m<sup>2</sup> große, ca. 3,50 m tiefe öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen Baugrundstück und Spielplatz ausgewiesen.

### Änderungsbereich 2: Fl.Nr. 4950 – Friedhofstraße 27

Für das an der Friedhofstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 4950 soll eine Nachverdichtung im südlichen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Bislang lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes im nördlichen Teil des Grundstückes zu.

In der Gemeinderatssitzung am 1. Juni 2023 wurde bereits die Möglichkeit der Erschließung der nördlichen Fläche über die Straße „Am Trieb“ und den angrenzenden Wohnweg entschieden.

Das Grundstück Fl.Nr. 4950 hat eine Größe von ca. 985 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die 6. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Bei einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet von ca. 1.546 m<sup>2</sup> (561 m<sup>2</sup> + 985 m<sup>2</sup>) und einer festgesetzten GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 618 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren wird 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. (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.
- Keine Änderung des Flächennutzungsplans, der im Änderungsbereich 1 abweichend vom geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche darstellt. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend berichtigt.

## **4. Begründung der Änderung**

### **4.1 Änderungsbereich 1**

Der Änderungsbereich 1 umfasst die nördliche Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 4800/2 mit insgesamt ca. 690 m<sup>2</sup> (davon ca. 561 m<sup>2</sup> Baugrundstück).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Spielplatz festgesetzt. Am nördlichen Rand, entlang der Geisbergstraße ist eine Reihe von Stellplätzen festgesetzt, die allerdings nicht realisiert wurde. Im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich auf Fl.Nr. 4800/15 eine Trafostation der Bayernwerk AG.

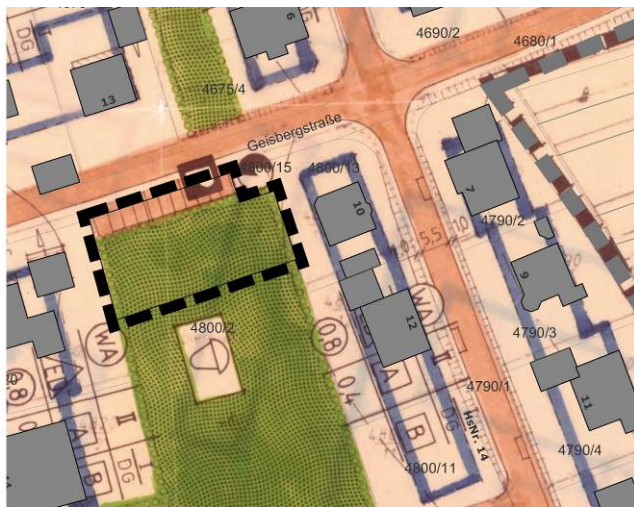
Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Geisbergstraße und wird durch diese erschlossen. Direkt südlich schließt sich der bestehende Spielplatz mit mehreren zentral gelegenen Großbäumen und Heckenstrukturen am östlichen Rand an. Auf dem Grundstück befand sich ein Steinbruch. Die bestehende, ca. 3 m tiefe Senke zeugt noch von dieser Nutzung. Die vorhandenen Gehölze im Bereich des Steinbruchs bleiben von der 6. Änderung unbeeinträchtigt. Lediglich zwei schmale Heckenstreifen, die auf die Geisbergstraße zulaufen, liegen nunmehr innerhalb des Baugrundstückes.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird mit der 6. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit entsteht auf einer Fläche von ca. 561 m<sup>2</sup> ein Baugrundstück. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine 3,50 m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, sie umfasst ca. 129 m<sup>2</sup>. In dieser öffentlichen Grünfläche befinden sich einige Bestandsgehölze, darunter ein Laubbaumhochstamm mit einem Stammdurchmesser von 0,40 m. Für diese Gehölze wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Für den übrigen Bereich der öffentlichen Grünfläche im Änderungsbereich wird ein Pflanzgebot für eine Laubhecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Grünordnungsplan) festgesetzt. Dieser Heckenstreifen dient sowohl dem Ausgleich der entfallenden Gehölzstreifen im Baugebiet, als auch als Sichtschutz und Pufferzone zwischen Spielplatz und Bauplatz.

Aufgrund der vormaligen Steinbruchnutzung wurde die Bebaubarkeit der Änderungsfläche durch die isu umweltinstitut GmbH geprüft (Gutachten Nr. 230106-01 vom 12.04.2023). Sie kommt nach 3 Bodenaufschlüssen zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Bodenmaterial aus dicht gelagertem Sand und einem hohen Anteil an Sandsteinstücken und -platten sowie in Tiefen ab ca. 1,20 m dicht gelagertem Ton besteht. Eine Bebauung des Grundstückes ist realisierbar. Das Gelände wurde nach der Steinbruchnutzung aufgefüllt, es wurden jedoch bei den Beprobungen keine anthropogenen Fremdanteile gefunden, Altlastenverdachtsflächen sind ebenfalls nicht bekannt.

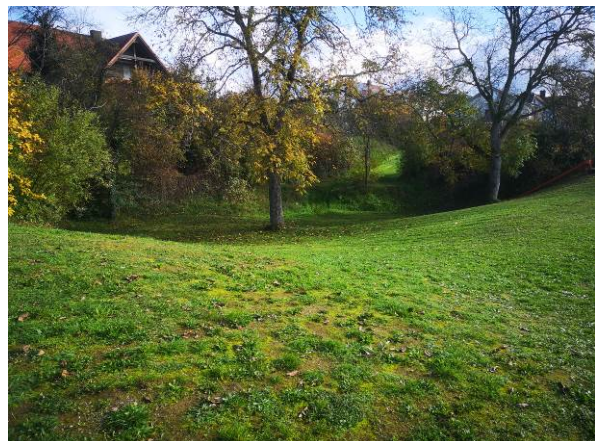
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Wohngebietes und wird im Westen, Norden und Osten von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Zur städtebaulichen Einbindung in die bereits bebaute Umgebung werden die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und zu den zulässigen Dachformen für den Änderungsbereich übernommen. Somit ist eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig. Das Gebäude ist als Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise zu errichten. Für die Dachform werden ebenfalls die zulässigen Festsetzungen beibehalten, so dass ein Satteldach, ein Walmdach bzw. ein einhäufig geneigtes Dach mit an die Geschossigkeit angepasster Dachneigung zugelassen ist.

Zu beachten ist, dass der Trafostandort der Bayernwerk AG stets anfahrbar sein muss, da im Boden verschiedene Leitungen verlaufen und künftig eher mit größeren Trafostationen zu rechnen ist. Somit ist eine Zufahrt über die Fl.Nr. 4800/15 und Nutzung als Stauraum nicht möglich.



Lageplan Änderungsbereich 1:  
bisherige Festsetzungen

6. Änderung



Blick auf den Änderungsbereich 1 bzw. den ehemaligen Steinbruch

## 4.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 umfasst das Flurstück Fl.Nr. 4950 mit ca. 985 m<sup>2</sup>, Friedhofstraße 27.

Das Grundstück liegt an der Friedhofstraße. Zum östlich angrenzenden Wohnweg (3,0 m Breite) ist das Grundstück durch eine Hecke abgeschildert. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsgebäude existieren nicht, auf dem Grundstück besteht aktuell ein Nebengebäude. Auf dem Grundstück wachsen einige Laubbäume, der südwestliche Bereich weist einen dichteren Aufwuchs auf.

Das Flurstück ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Baugrenzen ermöglichen jedoch nur die Errichtung eines Wohngebäudes.

Mit der 6. Änderung soll die Baugrenze nach Norden und Süden verlängert werden, so dass im Rahmen einer Nachverdichtung zwei Wohngebäude errichtet werden können.

Die Erschließung des vorderen Bauplatzes ist über die Friedhofstraße gesichert, der hintere Bauplatz soll über den schmalen Wohnweg (Fl.Nr. 4945/1) östlich des Änderungsbereiches und die Straße „Am Trieb“ erschlossen werden. Der Wohnweg hat eine Breite von 3,0 m. Um die Befahrbarkeit sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Einfriedung auf Fl.Nr. 4950 um 0,50 m vom Weg zurückgesetzt werden muss. Bei der Errichtung der Einfahrt (und Stellung der Garage / Carport) ist darauf zu achten, dass die Kurvenradien ausreichend bemessen werden.

Die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und zu den zulässigen Dachformen werden zur städtebaulichen Einbindung in die bereits bebaute Umgebung beibehalten. Somit ist eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig. Das Gebäude ist als Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise zu errichten. Für die Dachform werden ebenfalls die zulässigen Festsetzungen beibehalten, so dass ein Satteldach, ein Walmdach bzw. ein einhüftig geneigtes Dach mit an die Geschossigkeit angepasster Dachneigung zugelassen ist.



Lageplan Änderungsbereich 2:  
bisherige Festsetzungen



6. Änderung





**Blick in den Änderungsbereich 2 (vor Errichtung des Nebengebäudes)**

#### **4.3 Festsetzungen für beide Änderungsbereiche**

Die textliche Festsetzung Ziffer 2 gibt Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies dient der Minderung der Versiegelung der nicht überbauten Flächen gemäß Art. 7 BayBO.

Neu ist für beide Änderungsbereiche auch die Festsetzung „Pflanzgebot Vorgarten“. Sie dient der Sicherung eines begrüneten Vorgartenbereiches im Übergang zum öffentlichen Straßenraum, auf maximal 7,0 m Länge je Wohngebäude darf der begrünete Vorgartenbereich durch versiegelte Erschließungsflächen unterbrochen werden. Der Vorgartenstreifen weist durchgängig eine Tiefe von 3,0 m auf. Wobei gemäß Festsetzung Ziffer 2 versickerungsfähige bzw. wasseraufnahmefähige Beläge zu wählen sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf mindestens 30% der Grundstücksfläche vorhandene Baum- und Gehölzbestände zu erhalten oder flächengleich wiederherzustellen sind. Diese Festsetzungen tragen zur Minderung des Eingriffes bei und dienen der Einbindung der Neubebauung in das Wohnumfeld. Gerade im Zuge der Nachverdichtung ist es wichtig, die nicht überbauten Grundstücksflächen möglichst offen und versickerungsfähig zu gestalten und zur Klimaanpassung und Einbindung in den Straßenraum durch Bepflanzungsmaßnahmen beizutragen.

Rodungsmaßnahmen an den Gehölzbeständen sind in beiden Änderungsbereichen gemäß Festsetzung Ziffer 5 nur außerhalb der Vogelbrutzeiten, also zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

Zur Entlastung der Kanalisation (Verhinderung einer Abflussverschärfung) wird für jedes Wohngebäude die Errichtung einer Regenwasserzisterne mit 3,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen als Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen festgesetzt. Bei der Errichtung einer Brauchwasserzisterne ist dieses erforderliche Retentionsvolumen zusätzlich permanent vorzuhalten.

**Die übrigen textlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.**

#### **4.4 Textliche Hinweise für beide Änderungsbereiche**

Die textlichen Hinweise werden um einen Hinweis zum Schutz des Mutterbodens ergänzt. Ziel ist, die Flächenversiegelung durch die Änderung möglichst gering zu halten.

**Die übrigen textlichen Hinweise werden unverändert beibehalten.**

## 5. Minimierung des Eingriffs

Die notwendige Mindestdurchgrünung ist durch die Festlegung der GRZ von 0,4 gewährleistet.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Schutz des Bodens (siehe textl. Hinweise Nr. 1), zur Versickerungsfähigkeit von Belägen (siehe textl. Festsetzung Ziffer 2) minimieren die Auswirkungen der vorgesehenen Nachverdichtung auf Boden und Grundwasser.

Die Übernahme der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in die 6. Änderung tragen zur Einbindung der beiden Änderungsbereiche und der damit verbundenen Nachverdichtung in das Landschafts- bzw. Ortsbild bei.

Eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölze auf einem Grundstücksflächenanteil von mindestens 30% dient der Sicherung der älteren Gehölzstrukturen und Durchgrünung des Baugebietes trotz der Nachverdichtung. Bei unumgänglicher Beseitigung der Gehölze ist eine flächengleiche Gehölzfläche (30% der Grundstücksfläche) wiederherzustellen.

Gehölzrodungen und -rückschnittmaßnahmen sind auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG (01.10. bis 28.02.) zu beschränken.

Bezüglich der Rodung von Gehölzen wird außerdem auf das derzeit gültige Merkblatt des Landratsamtes Würzburg zu den "Gesetzlichen Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes" verwiesen (aktuelle Fassung siehe Internetseite des Landkreises Würzburg).

Weiterhin wird mit der Festsetzung des „Pflanzgebotes Vorgarten“ eine Eingrünung der Baugrundstücke entlang öffentlicher Wegeflächen auf einer Tiefe von 3,0 m festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass Vorgärten nur im zwingend erforderlichen Maß versiegelt werden und mittels Begrünungsmaßnahmen ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Einbindung in das Ortsbild geleistet wird.

Für die Änderungsfläche 1 wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche mit Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzt, die einen harmonischen Übergang zwischen Baufläche und Steinbruch / Spielplatz gewährleistet. Die hier befindlichen Bestandsgehölze sind zum Erhalt festgesetzt und werden durch die Pflanzung weiterer heimischer Gehölze ergänzt. Innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird außerdem eine Strauchpflanzung entlang der östlichen Grenze festgesetzt.

Der textliche Hinweis Nr. 2 verweist auf die Einhaltung des § 39 BayNatSchG, (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen).

## 6. Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Beschreibung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung: Mit der Einbeziehung eines Anteils der unbebauten Flächen im Ortsinneren bzw. der Nutzung von Wohnbauflächen im Innenbereich kann die Versiegelung weiterer Flächen am Ortsrand gemindert werden.  Im Änderungsbereich 1 entsteht auf ca. 561 m <sup>2</sup> bisher unbebauter Fläche ein Wohngrundstück.  Änderungsbereich 2 mit ca. 985 m <sup>2</sup> ist bereits als Baugrundstück festgesetzt.	Geringe Erheblichkeit
<b>Boden</b>	In Änderungsbereich 1 wird eine bislang als Grünfläche genutzte bzw. im nördlichen Rand als Parkplatz festgesetzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt – damit wird eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes ermöglicht. Die GRZ beschränkt das Maß der baulichen Nutzung auf 0,4.  →Bei einer Realisierung des bisher festgesetzten Parkplatzes wäre eine Versiegelung von bis zu ca. 140 m <sup>2</sup> versiegelt werden.	Mittlere Erheblichkeit

	<p>Im Änderungsbereich 2 wird lediglich die Baugrenze erweitert. Eine Bebauung ist hier bereits zulässig.</p> <p>In Änderungsbereich 2 wird durch die Zulässigkeit eines weiteren Wohngebäudes durch Erweiterung der Baugrenzen ebenfalls zusätzliche Fläche versiegelt. Die GRZ von 0,4 bleibt mit der 6. Änderung unverändert.</p> <p>Die natürliche Bodenfunktion wird durch die 6. Änderung beeinträchtigt, da bislang unbebaute Flächen überbaut werden.</p> <p>Mit der Festsetzung einer zu begrünenden Vorgartenzone, der GRZ von 0,4 und die textliche Festsetzung Ziffer 2 zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird die Überbauung und zulässige Versiegelung soweit möglich eingeschränkt, um eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu sichern.</p>	
<b>Wasser</b>	<p>In Änderungsbereich 1 wird eine bislang als Grünfläche genutzte bzw. im nördlichen Rand als Parkplatz festgesetzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt – damit wird eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes ermöglicht.</p> <p>→Bei einer Realisierung des bisher festgesetzten Parkplatzes wäre eine Versiegelung von bis zu ca. 140 m<sup>2</sup> versiegelt werden.</p> <p>Im Änderungsbereich 2 wird lediglich die Baugrenze erweitert. Eine Bebauung ist hier bereits zulässig.</p> <p>In Änderungsbereich 2 wird durch die Zulässigkeit eines weiteren Wohngebäudes durch Erweiterung der Baugrenzen ebenfalls zusätzliche Fläche versiegelt. Die GRZ von 0,4 bleibt mit der 6. Änderung unverändert.</p> <p>Die natürliche Bodenfunktion wird durch die 6. Änderung beeinträchtigt, da bislang unbebaute Flächen überbaut werden.</p> <p>Mit der Festsetzung einer zu begrünenden Vorgartenzone, der GRZ von 0,4 und die textliche Festsetzung Ziffer 2 zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird die Überbauung und zulässige Versiegelung soweit möglich eingeschränkt, um eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu sichern.</p>	Mittlere Erheblichkeit
<b>Luft, Luftqualität, Klima</b>	<p>Die Änderungsflächen liegen innerhalb eines vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes. Innerhalb des Wohngebietes werden keine erheblichen Emissionen, die Auswirkungen auf die Luftqualität haben könnten, verursacht.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche (ehemaliger Steinbruch) hat im Siedlungsbereich eine temperatenausgleichende, kühlende Wirkung (v.a. Transpiration). Diese Grünfläche wird nur im Randbereich eingeschränkt durch den Änderungsbereich 1, eine Durchlüftung in Richtung Geisbergstraße bleibt aufgrund der geplanten Bebauung erhalten.</p> <p>Mit Änderungsbereich 2 sind keine negativen klimatischen Auswirkungen verbunden.</p> <p>Mit der Festsetzung einer zu begrünenden Vorgartenzone, der GRZ von 0,4 und die textliche Festsetzung Ziffer 2 zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird die Überbauung des offenen Bodens beschränkt. Mit dem Erhalt und der Ausweisung des Pflanzgebotes für Hecken im Änderungsbereich 1 sowie der textlichen Festsetzung Ziffer 3 zum Erhalt des Gehölzbestandes auf ei-</p>	Geringe Erheblichkeit

	nem Flächenanteil von 30% des Grundstücks werden Gehölzstrukturen gesichert und wiederhergestellt, die das Kleinklima unterstützen. Eine Beeinträchtigung von Luftabflussbahnen erfolgt nicht.	
<b>Landschaft, Landschaftsbild</b>	Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine in das Ortsbild eingepasste Bebauung erfolgt.	Keine Erheblichkeit
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<p>Amtlich kartierte Biotop- oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind in den beiden Änderungsbereichen nicht betroffen.</p> <p>Der Steinbruch im Änderungsbereich 1 mit den dichteren Gehölzbeständen liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Abschirmung und als Puffer wird ein Pflanzgebot für eine Hecke auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzt, auch nach Osten wird eine Heckenpflanzung vorgesehen.</p> <p>Im Änderungsbereich 2 wird lediglich die Baugrenze erweitert. Eine Bebauung ist hier bereits zulässig.</p> <p>Zudem wird festgesetzt, dass Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zulässig sind. Die textliche Festsetzung Ziffer 3 setzt den Gehölzbestand auf einem Flächenanteil von 30% des Grundstücks zum Erhalt oder zur Wiederherstellung fest. Die textliche Festsetzung Ziffer 4 setzt eine 3,0 m tiefe Vorgartenzone entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege fest. Zudem verweist der textliche Hinweis Nr. 2 darauf, dass § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, u.a. Einschränkung der Rodungszeiten) zu beachten ist.</p>	Geringe Erheblichkeit
<b>Natura 2000-Gebiete</b>	Keine FFH- oder SPA-Gebiete im Geltungsbereich oder angrenzend vorhanden.	Keine Erheblichkeit
<b>Mensch / Gesundheit, Bevölkerung</b>	Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb eines vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes. Mit der 6. Änderung ist die Errichtung von lediglich zwei weiteren Wohnhäusern verbunden. Innerhalb des Wohngebietes ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen und auch die geplante Neubebauung verursacht weder Lärmimmissionen noch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.	Keine Erheblichkeit
<b>Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter</b>	Keine Baudenkmäler oder sonstigen Sachgüter im Geltungsbereich bekannt.	Keine Erheblichkeit
<b>Emissionen, Abfälle, Abwasser</b>	<p>Es gehen keine erheblichen Belastungen von der bestehenden Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) aus.</p> <p>Der Änderungsbereich 1 liegt auf einer ehemaligen Steinbruchfläche und wurde nach Beendigung der Nutzung aufgefüllt. Bei den Beprobungen wurden keine anthropogenen Fremdanteile gefunden, Altlastenverdachtsflächen sind ebenfalls nicht bekannt.</p>	Keine Erheblichkeit
<b>Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<p>Die beiden Änderungsbereiche liegen innerhalb eines vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral (privat), die Energieversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.</p> <p>Mit der Festsetzung von Satteldächern bzw. Walmdächern wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen unterstützt.</p>	Keine Erheblichkeit
<b>Darstellung im Landschaftsplan und sonstigen</b>	<p>Änderungsbereich 1 ist im Flächennutzungsplan als Spielplatz dargestellt.</p> <p>Änderungsbereich 2 ist bereits als allgemeines Wohngebiet darge-</p>	Keine Erheblichkeit

<b>Plänen</b>	stellt.	
<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bzw. Sachgütern</b>	Aufgrund der Tatsache, dass die beiden Änderungsbereiche inmitten eines vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes liegen und mit der 6. Änderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend übernommen und lediglich auf die Änderungsbereiche erweitert werden, wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben.	Keine Erheblichkeit
<b>Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Die Änderungsflächen liegen innerhalb eines vollständig bebauten allgemeinen Wohngebietes.  Weder im Geltungsbereich noch in seinem näheren Umfeld sind Störfallbetriebe o.ä. vorhanden oder zulässig.	Keine Erheblichkeit

## 7. Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Thüngersheim hat in seiner Sitzung vom 05.09.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unterer Geisberg" beschlossen.

Die Öffentlichkeit hatte nach Bekanntmachung am 02.11.2023 Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren.

Am Verfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit e-mail vom ..... gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayernwerk GmbH, Marktheidenfeld
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Veitshöchheim
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Würzburg

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

Der Gemeinderat hat am ..... die 6. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.