

Gemeinde Thüngersheim

Entwicklungssatzung

„westlich Veitshöchheimer Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

Entwurf

WEGNER

STADTPLANUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Thüngersheim

Untere Hauptstraße 14
97291 Thüngersheim

Tel. 09364/8135-0
Fax 09364/8135-25

<https://www.thuengersheim.de/>

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
B. Sc. Geogr. Robin Röhl

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung zur Entwicklungssatzung.....	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Planungsrechtliche Situation.....	4
3. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	5
4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse und Beschaffenheit.....	5
5. Festsetzungen	5
6. Lage an der Bundesstraße	5
7. Denkmalschutz	6
B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	7

A. Begründung zur Entwicklungssatzung

1. Anlass und Ziel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Thüngersheim in der Fassung der 1. Änderung vom 08.10.2007 stellt für die Fläche zwischen der Bundesstraße B27 und der „Veitshöchheimer Straße“ Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO dar. Aufgrund der teilweisen Außenbereichslage ist eine Bebauung derzeit nur direkt entlang der „Veitshöchheimer Straße“ möglich. Um eine Bebauung auch in zweiter Reihe zu ermöglichen und damit bestehende Innenentwicklungspotenziale aktivieren zu können wird für diesen Bereich eine Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Thüngersheim verfolgt mit der Planung die folgenden Ziele:

- Schaffung neuer Bauflächen durch die Ermöglichung von Bebauung in zweiter Reihe,
- Innenentwicklung durch Nachverdichtung,
- Entwicklung und Umsetzung von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan.

2. Planungsrechtliche Situation

Am 07.10.2021 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Thüngersheim die Aufstellung einer Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich westlich der „Veitshöchheimer Straße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Thüngersheim in der Fassung der 1. Änderung vom 08.10.2007 stellt für den Geltungsbereich Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO dar.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1. Änderung vom 08.10.2007)

3. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist wie folgt gewährleistet:

- Der Teilbereich der Grundstücke im Geltungsbereich ist entlang der Veitshöchheimer Straße bereits bebaut. Durch die Entwicklungssatzung wird nun die Voraussetzung geschaffen, diesen Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
- 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.
- 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.

4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse und Beschaffenheit

Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand zwischen der B27 im Westen und der „Veitshöchheimer Straße“ im Osten. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,31 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 2072 (Weingut)
- im Westen durch die Bauverbotszone der B27 auf Teilflächen der Baugrundstücke Fl. Nrn. 2076/1, 2080, 8081/3, 2084, 2086, 2088 und 2104,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 2109 (landwirtschaftlich genutzt),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 2269 (Veitshöchheimer Straße).

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke Nrn. 2076, 2081 und 2105 ganz, sowie über Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2076/1, 2080, 2081/3, 2084, 2086, 2088 und 2104 der Gemarkung Thüngersheim.

Die Flurstücke sind im Privateigentum und bereits über die „Veitshöchheimer Straße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Maintalschutzlandschaft Thüngersheim“ (LSG-00083.01, WÜ-03). Aufgrund der Bestandsbebauung und der Lage an der Bundesstraße kann eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

5. Festsetzungen

Aufgrund der exponierten Lage am südlichen Ortsrand von Thüngersheim werden gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 sowie Abs. 4 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. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 55° zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

6. Lage an der Bundesstraße

Durch den Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd Richtung die 40 m Baubeschränkungszone der Bundes-

straße B27 (§ 9 FStrG). Die Einhaltung der 20 m Bauverbotszone ist durch die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung sichergestellt. Auf mögliche Immissionen der Bundesstraße wird hingewiesen.

7. Denkmalschutz

Ca. 70 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-6-6125-0045 (Siedlung der Linearbandkeramik). Ca. 90 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-6-6125-0055 (Siedlung der Bronzezeit). Ca. 130 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Denkmalensemble E-6-79-194-1 (Ortskern Thüngersheim). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen.

Auf die Art. 7 und 8 BayDSchG wird hingewiesen.

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss der Entwicklungssatzung westlich der „Veitshöchheimer Straße“ wurde am 07.10.2021 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom bis gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband der Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Team Orange, Veitshöchheim
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Nürnberg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein, Würzburg

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

Die Satzung wurde am beschlossen.