GEMEINDE THEILENHOFEN

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

„AM HUBFELD“

IM ORTSTEIL DORNHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 02.06.2022

[Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 20.01.2022 in roter Schriftfarbe]

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 2
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung 2
1.2 Beschreibung des Planungsgebiets, Bestandssituation 3
2 Übergeordnete Planungen 4
2.1 Regional- und Landesplanung 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt 5
3 Planungsinhalte und städtebauliche Ziele 6
4 Flächennutzung 8
5 Erschließung, Ver- und Entsorgung 8
6 Hinweise, Sonstiges 8
7 Umweltbericht 9
7.1 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Umwelt 9
7.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen 10
7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 10
8 Aufstellungsvermerk 11

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Theilenhofen hat im Jahr 2001 am südwestlichen Ortsrand von Dornhausen den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Hubfeld“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha aufgestellt und beabsichtigte damals eine abschnittweise, bedarfsorientierte Erschließung zur langfristigen Sicherung des Wohnflächenbedarfs im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde. Im Jahr 2014 wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hubfeld“ einige planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen angepasst bzw. vereinfacht. Hierbei lag der Fokus darauf, Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung einzuräumen.

Der erste Bauabschnitt des Wohnbaugebietes „Am Hubfeld“ ist inzwischen weitestgehend planmäßig bebaut. Die geplante Erweiterung nach Osten (Fl.-Nr. 439) gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan ist jedoch nach derzeitigem Stand nicht realisierbar, da sich das benötigte Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde befindet und ein Grunderwerb auf absehbare Zeit nicht möglich ist (vgl. Abbildung 1).

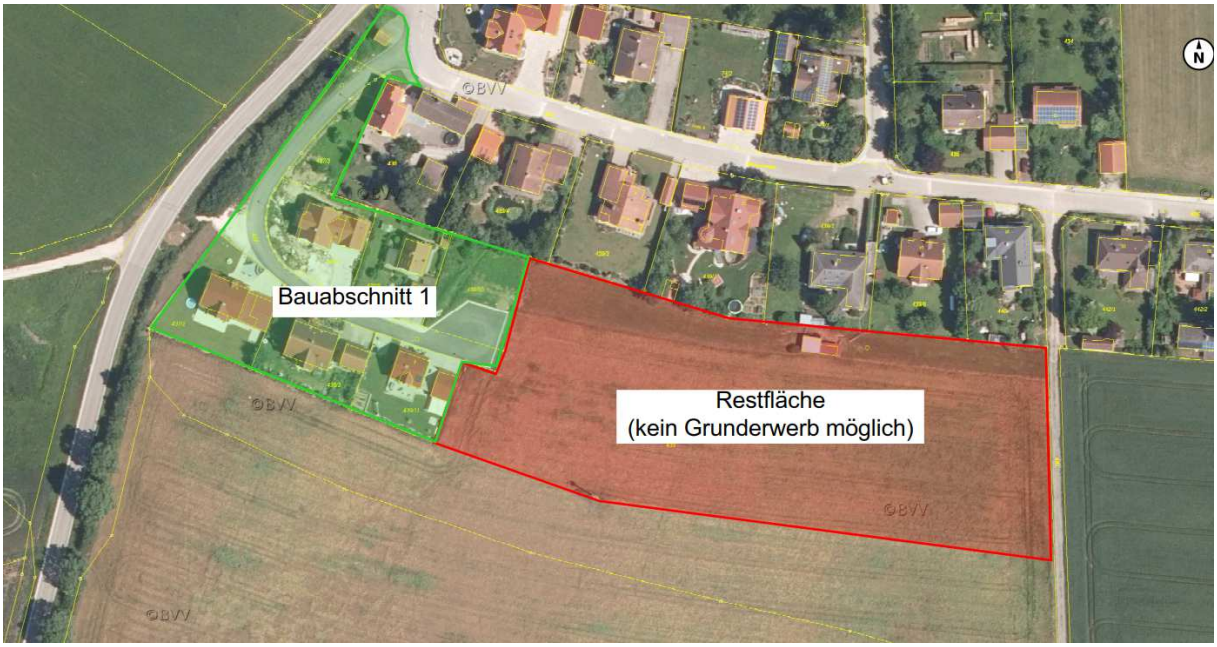

Abbildung 1: Bestandssituation im Baugebiet "Am Hubfeld", Dornhausen

Daher hat die Gemeinde nun beschlossen, den betroffenen Bebauungsplan „Am Hubfeld“ zu ändern und die östliche, nicht verfügbare Teilfläche zurückzunehmen. Stattdessen soll an einer anderen Stelle innerhalb des Ortsteils Dornhausen Wohnbauland geschaffen werden, um den örtlichen Baulandbedarf zu decken. Mit dem kürzlich aufgestellten Bebauungsplan „Nordöstlich des Dorfes“ kann eine Lücke am Ortsrand geschlossen werden und gleichzeitig eine kompakte sowie effiziente Siedlungsentwicklung vorangetrieben werden. Dabei folgt die Gemeinde dem Grundsatz des Flächensparens und verringert mit der Rücknahme von Wohnbauland in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

1.2 Beschreibung des Planungsgebiets, Bestandssituation

Dornhausen liegt ca. 2 km westlich von Theilenhofen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dornhausen (siehe Abbildung 2).

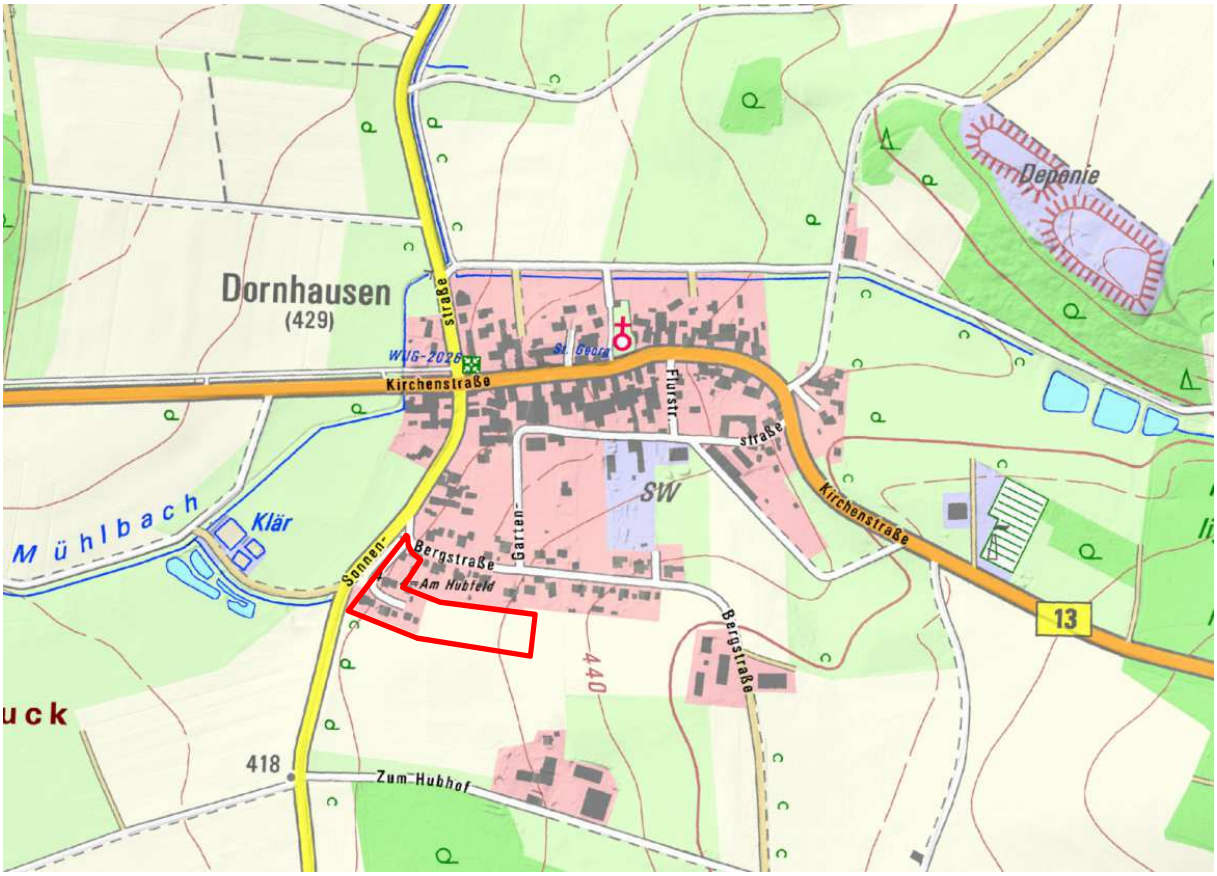

Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes „Am Hubfeld“ in Dornhausen (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 436 (Teilfläche), 437, 437/2, 437/3, 438, 438/1, 438/3, 439 (Teilfläche), 439/9, 439/10 und 439/11 in der Gemarkung Dornhausen, Gemeinde Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Das Plangebiet wird begrenzt durch bestehende Siedlungsflächen im Norden, die Kreisstraße WUG 1 mit straßenbegleitendem Gehölzbestand im Westen und landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha.

Die Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Bauabschnitts 1 im westlichen Geltungsbereichs (ca. 0,8 ha) sind bis auf eine Bauparzelle vollständig bebaut. Der östliche Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,1 ha wird dagegen landwirtschaftlich genutzt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Gemeinde Theilenhofen der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) zugeordnet und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Theilenhofen liegt unmittelbar an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Mittelzentren Gunzenhausen und Weißenburg.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Weißenburger Bucht“ (110.3) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet. Der Planungsraum ist geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Insgesamt soll sich laut Regionalplan die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden Westmittelfrankens in einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2 vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt mit der Zurücknahme nicht verfügbaren Wohnbaulands insbesondere diesen Zielen und Grundsätze des LEP Rechnung und schafft damit die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Baulandausweisung auf anderen, verfügbaren Flächen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Theilenhofen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanungsgebietes „Am Hubfeld“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Mit der Zurücknahme des östlichen Bebauungsplangebietes wird hier die landwirtschaftliche Nutzung langfristig weitergeführt werden. Dies sollte auch in einer der nächsten Änderungen bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Theilenhofen entsprechend berücksichtigt und der betreffende Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

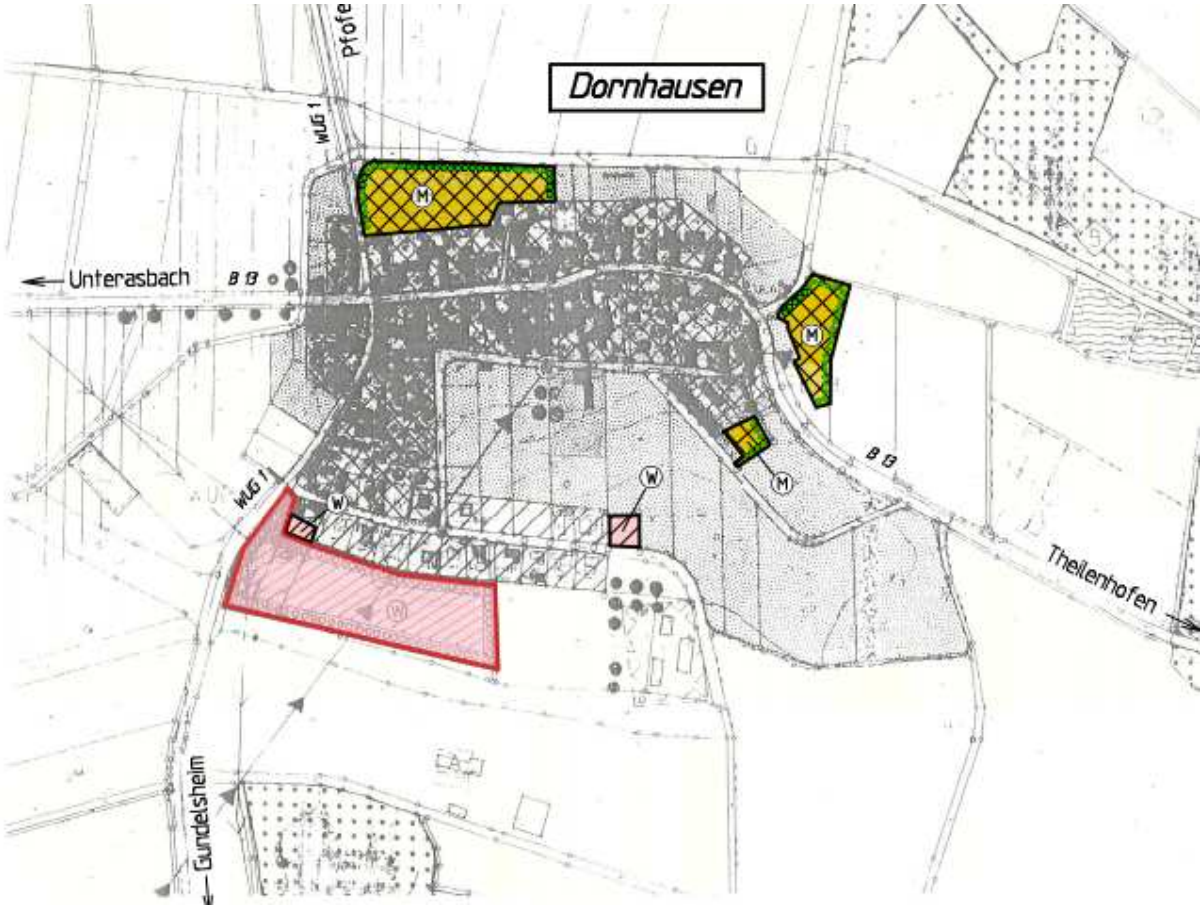

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilenhofen im Ortsteil Dornhausen (ohne Maßstab, Geltungsbereich „Am Hubfeld“ rot umrandet)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder sonstigen Gebieten zum Schutz von Natur und Umwelt.

3 Planungsinhalte und städtebauliche Ziele

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ im Jahr 2014 wurden überwiegend textliche Festsetzungen im Hinblick auf die zulässigen Gebäude- und Dachformen geändert. Für diese Zwecke konnte damals die ursprüngliche (handgefertigte) Planzeichnung aus dem Jahr 2001 weiterverwendet werden und lediglich die Nutzungsschablone und die Zeichenerklärung mussten geändert werden.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ wurde nun das Planblatt aus dem Jahr 2001 digital neu gezeichnet, wobei hinsichtlich der Flurgrenzen, Straßenführung und vorhandener Gebäude die aktuelle digitale Flurkarte als Planungsgrundlage herangezogen wurde.

Wie bereits eingangs erläutert, besteht das Hauptziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung darin, für die Gemeinde nicht verfügbare Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes „Am Hubfeld“ aus der baulichen Nutzung herauszunehmen. Hierfür erfolgt im östlichen, nicht verfügbaren Teilbereich des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr 739 (Tfl.) eine Aufhebung aller Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Hubfeld“ war am östlichen Ende der Erschließungsstraße ein Wendhammer mit einem Durchmesser von 18 m vorgesehen. Da diese Wendemöglichkeit mit der Aufhebung der Festsetzungen im östlichen Geltungsbereich entfällt, ist ein adäquater Ersatz im bereits erschlossenen Bauabschnitt 1 zu schaffen. Zu diesem Zweck wird ein neuer Wendeplatz, ebenfalls mit einem Durchmesser von 18 m, am östlichen Ende des bereits erschlossenen Bauabschnitts 1 vorgesehen. Hiermit wird ein richtlinenkonformes Wenden auch für 3-achsige Fahrzeuge ermöglicht und letztendlich eine sicher Befahrung für Müllabfuhr, Winterdienst und sonstige Lkw geschaffen.

Durch die Anlage des Wendeplatzes verringert sich die Größe des noch unbebauten Grundstückes (Parzelle Nr. 3) von vormals 750 m² auf 535 m². Die Baugrenze wurde in diesem Bereich ebenfalls an die neue Verkehrsfläche angepasst.

Im Übrigen bleiben für den Bebauungsplan die (textlichen) Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.03.2014 gültig.

In der nachfolgenden Abbildung 4 sind die beiden Planzeichnungen zum besseren Vergleich der Änderungen untereinander abgebildet.

Abbildung 4: Bisher rechtsgültige 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Hubfeld" (oben) und aktuelle 2. Bebauungsplanänderung (unten) im Vergleich; ohne Maßstab

4 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“.

Tabelle 1: Flächennutzung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	29,6 %	5.740 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Seitenstreifen)	6,1 %	1.176 m²
Öffentliche Grünflächen (einschl. Spielplatz)	5,2 %	1.013 m²
Aufgehobener Teilbereich (bauliche Nutzung entfällt)	59,1 %	11.436 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**19.365 m²**

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der abschließende Wendeplatz am Ende des Bauabschnitts 1 wurde bereits im Jahr 2019 hergestellt. Alle im Bebauungsplangebiet verbleibenden Baugrundstücke sind damit verkehrstechnisch erschlossen.

Auch die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist gesichert, Hausanschlüsse für die Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung sind bereits vorhanden. Anschlussleitungen für Strom und Telekommunikation sind ebenfalls vorhanden.

Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen oder Änderung an den bestehenden Anlagen ergeben sich aufgrund der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nicht.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6 Hinweise, Sonstiges

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Planungsgebiet liegt im ländlichen Raum und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese Emissionen aus der Landwirtschaft sind im ländlichen Raum als ortsüblich anzusehen und von den Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

7 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

7.1 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten sind.

Mit der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ werden im östlichen Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 1,1 ha sämtliche Festsetzungen aufgehoben. Das bislang als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bauland ist damit nicht mehr unmittelbar bebaubar sondern lediglich im Rahmen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Flächen werden aller Voraussicht nach weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Vergleich zum bislang rechtsgültigen Bebauungsplan verringert sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen um ca. 1,1 ha. Die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts bleiben hier im bisherigen Maß erhalten. Auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie das Orts- und Landschaftsbild sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle 2 liefert einen Überblick über die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die regelmäßig im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter.

Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Erheblichkeit
Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	keine erheblichen Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

7.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Da bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2001 noch keine Eingriffsregelung anzuwenden war, ist auch bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Es erfolgt zwar eine geringfügige Mehrversiegelung im Bereich des neuen Wendeplatzes (zu Lasten der Bauparzelle Nr. 3), diese wird jedoch durch die aufgehobene Teilfläche des Bebauungsplanes deutlich überkompensiert im Sinne der Eingriffsregelung. Ausgleichsflächen sind demnach nicht erforderlich.

7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Hintergrund Artenschutzbelange

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine nicht mehr zur Entwicklung vorgesehene Teilfläche von 1,1 ha aufgehoben, so dass eine unmittelbare (wohn-)bauliche Nutzung nicht mehr möglich ist.

Bestand und Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht

Im östlichen Geltungsbereich bleibt aufgrund der Aufhebung der baulichen Nutzung die bisherige landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es entstehen somit keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten.

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits nahezu vollständig bebaut. Lediglich die Parzelle Nr. 3 ist noch unbebaut. Diese liegt mit einer Fläche von 535 m³ zwischen dem bereits erstellten Wendeplatz und den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen und unterliegt damit einer deutlichen Vorbelastung.

Das Grundstück wird bislang als Grünland genutzt, in der nordwestlichen Ecke habe sich durch Sukzession Gehölzansätze entwickelt. Diese könnten ggf. als Brutstandort für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Lage und Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen sowie im Hinblick auf Vorbelastungen und Störungsfrequenz im Bereich der Parzelle 3 nicht zu erwarten.

Weitere Strukturen, die auf das Vorkommen artenschutzrechtliche relevanter Arten hinweisen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Gehölzbrüter kann durch die Festsetzung einer zeitlichen Beschränkung für Gehölzschnitt bzw. -rodungen vermieden werden:

Vermeidungsmaßnahme M1: Gehölzschnitt und -rodungen außerhalb der Brutzeit

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme M1 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

8 Aufstellungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Hubfeld“ im Ortsteil Dornhausen der Gemeinde Theilenhofen wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 20.01.2022

geändert: 02.06.2022

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Ort, Datum

Helmut König, Erster Bürgermeister