

---

# Markt Thiersheim

Änderung des Flächennutzungsplanes

Kothigenbibersbach

---

## Begründung



### Inhalt

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Planungserfordernis  | Seite 2   |
| 2. Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation                   | Seite 2   |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben                    | Seite 2   |
| 4. Inhalte des Plans  | Seite 2   |
| 5. Begründung der Standortwahl  | Seite 3/4 |
| 6. Vereinfachtes Verfahren –<br>Keine Umweltprüfung und Umweltbericht | Seite 4   |
| 7. Bodenschutzklausel   | Seite 4   |

**Stand: 24.07.2020**

**1. Planungserfordernis**

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im geänderten Bereich die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für Wohnbebauung zu schaffen.

Der Markt Thiersheim reagiert damit auf lokale Nachfragen und erhofft sich somit, Abwanderungen aus dem Gemeindegebiet zu verhindern bzw. weitere Möglichkeiten für bauwillige Zuzügler zu schaffen.

**2. Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich westlich von Kothigenbibersbach, im unmittelbaren Anschluss an das geplante Mischgebiet-Dorf.

Es umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 104 und 106 Gemarkung Kothigenbibersbach mit einer Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Der östliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 106 Gemarkung Kothigenbibersbach ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Garten und landwirtschaftlich genutzt (Grünland) und liegt auf ca. 525 m üNN.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

**4. Inhalte des Plans**

Darstellung der baulichen Nutzung und Eingrünung

Als allgemeine Art der baulichen Nutzung wird gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

## 5. **Begründung der Standortwahl**

Folgende Kriterien wurden zur Standortfindung zu Grunde gelegt:

### - Anschluss an Siedlungseinheit

Durch den direkten Anschluss an das Dorf Kothigenbibersbach wird die Zerstückelung der Landschaft möglichst geringgehalten.

### - Vorhandene Erschließung – geringe Investitionskosten

Durch die Anbindung des Grundstücks an die vorhandene Ortsstraße sowie die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen entstehen dem Markt Thiersheim keine größeren Investitionskosten. Auch wenn diese von den Grundstückseigentümern wieder refinanziert werden müssten, so müsste der Markt Thiersheim doch in Vorleistung treten was aufgrund der angespannten Haushaltslage schwer zu realisieren wäre.

Durch die vorhandene wegemäßige Erschließung über Privatgrundstücke an die Ortsstraße kommt es zu keinem weiteren Flächenverbrauch.

### - Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Sollten bei späteren Arbeiten vor- und/oder mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 in der jeweils aktuellen Fassung auftreten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf zu melden.

### - Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem naturschutzfachlichen oder aus sonstigen Gründen geschützten Bereich wie etwa Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet, Biotop, Wasserschutzgebiet etc.

### - Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ort Kothigenbibersbach weist keine freien Bauplätze im Ortskern aus. Bestehende Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden werden von den Eigentümern nicht zur Veräußerung angeboten. Durch die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung im Gemeindegebiet räumt sich der Markt Thiersheim eine Option zur Weiterentwicklung ein.

### - Immissionsschutz

Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich gegenüber der bestehenden Bebauung keine weiteren Auswirkungen.

### - Naturschutz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Abwägung soweit wie möglich minimiert. Die Belange des Naturschutzes werden unter anderem durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- a) Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung über Privatgrundstücke

- b) Durch die Darstellung als Mischgebiet ergibt sich ein geringer Versiegelungsgrad

Weitergehende Maßnahmen sind im nachgelagerten Verfahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

**6. Vereinfachtes Verfahren – keine Umweltprüfung und Umweltbericht**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im vorliegenden geringen Bereich werden die Grundzüge der Planung des Marktes Thiersheim nicht berührt. Weiterhin wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Insoweit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

**7. Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 2 BauGB)**

Durch die bereits vorhandene wegemäßige Erschließung, den Anschluss an eine bestehende Siedlungseinheit sowie die dargestellten bzw. oben dargelegten naturschutzfachlichen Maßnahmen wird ein sparsamer und schonender Flächenverbrauch gewährleistet.

Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung hinzuwirken.