Gemeinde Dietersheim

Aufstellung der Einbeziehungssatzung

gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Altheim West“

Begründung

Fassung vom 27.08.25

ENTWURF

Kellermann Ingenieurbüro
Jonas Kellermann M.Eng
Nürnberger Str. 36
91413 Neustadt a.d. Aisch

GEMEINDE: **DIETERSHEIM**
ORT: **ALTHEIM**
LANDKREIS: **NEUSTADT AN DER AISCH-BAD WINDSHEIM**

1. Anlass

Planungsanlass ist die beabsichtigte Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 745/2 und 745 der Gemarkung Altheim. Der nördliche Bereich der Flur-Nr. 745/2 wurde als eigenständige Flur-Nr. 745/3 abgetrennt, wo zunächst die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant ist.

Ein Alternativstandort zur Bebauung steht dem Vorhabenträger nicht in seinem Eigentum zur Verfügung. Der bisher dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücksteil soll planungsrechtlich an die Ortschaft Altheim angeschlossen werden. Aus diesem Grund erstreckt sich der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung über den nördlichen Teil der Flur-Nr. 745 bis an die bestehende Bebauung.

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sind nicht erforderlich.

2. Lage und Bestand

Der ca. 1.812 m² große Geltungsbereich liegt nördlich bestehender Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden, die teilweise bereits im vorgesehenen Geltungsbereich liegen. Die vorhandene Hausreihe wird entlang der Straße in Richtung Kaubenheim um zwei weitere Wohngebäude im rückwärtigen Bereich ergänzt. Östlich schließt die bestehende Bebauung der Gemarkung Altheim an. Nördlich befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Grundstücks (Pfeil)

Die einbezogene Fläche ist derzeit als Grünland und Ackerland mit Hecken bzw. Feldgehölzen ausgewiesen. Tatsächlich wird sie jedoch als Gartenfläche der südlich angrenzenden Bebauung genutzt. Aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand kommt ihr nur eine eingeschränkte Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Daher wurde ein Kurzgutachten zum Artenschutz erstellt.

Die westlich im Plangebiet verlaufende Baumreihe bleibt im Wesentlichen erhalten. Sie wird in der Planung berücksichtigt und nicht überplant.

Im aktuellen Fachinformationssystem (FIN-Biotopkartierung Bayern) ist ein Biotop vom Typ Hecken, naturnah aus der Biotopkartierung 1987 verzeichnet, dessen Darstellung geringfügig in den Geltungsbereich der Satzung hineinragt.
Die Hecke bleibt bei der geplanten Bebauung in ihrer jetzigen Form erhalten, sodass eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops ausgeschlossen werden kann.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Dietersheim eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Altheim zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung westlich des Ortes planerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

4. Erschließung

Verkehr:
Die verkehrstechnische Erschließung der im Satzungsbereich liegenden Grundstücke erfolgt über den öffentlichen Weg im Norden.

Wasser:
Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über die kommunalen Leitungen in der anschließenden Straße sichergestellt. Die Wasserleitung ist über den öffentlichen Weg im Norden zu den einzelnen Grundstücken zu führen.

Abwasser:
Für die neue Bebauung ist eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von insgesamt 6 m³ vorzusehen. Davon sind 3 m³ als Retentionsvolumen (zur gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal) und 3 m³ als Nutzvolumen (z. B. zur Gartenbewässerung) auszubilden. Die Ablaufdrosselung des Retentionsvolumens ist auf einen Wert zwischen 0,5 und 1,0 l/s einzustellen.
Das anfallende Regen- und Schmutzwasser ist grundstücksseitig getrennt zu sammeln und bis zur Grundstücksgrenze zu führen. Ein späterer Ausbau auf ein Trennsystem ist somit möglich.

Es ist sicherzustellen, dass kein Fremdwasser (z. B. Quell-, Drainage- oder Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) in die Kanalisation und damit zur Kläranlage gelangt.

Elektrizität:
Die Stromversorgung in Altheim wird durch die Energieversorgung N-ERGIE sichergestellt und ist rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

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

Abfall:
Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die einschlägigen Vorschriften im Rahmen der Erschließung und anschließenden Bebauung sind zu beachten.

Aushub/Bodenschutz:
Werden bei Aushubarbeiten optische oder sensorische Auffälligkeiten im Boden festgestellt, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch–Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gemäß § 4 BBodSchG sind zu beachten. Der bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und damit eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist ein fachgerechter, gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden sicherzustellen und nachzuweisen (u. a. unter Beachtung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Allgemein:
Die Erschließung erfolgt direkt über den am Grundstück verlaufenden öffentlichen Weg, der unmittelbar an die öffentliche Ortsstraße der Gemeinde Dietersheim anschließt und bereits für die Flur-Nr. 745 genutzt wird. Für die Erschließung ist eine separate Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Sollten im Zuge der Maßnahme neue Straßen und Gehwege errichtet werden, sind ausreichend breite Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen (z. B. durch die Telekom) vorzusehen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Artenschutz

Die potenzielle Auswirkung des Projekts auf europarechtlich geschützte Arten gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde im Rahmen eines Fachbeitrags untersucht und werden im Folgenden zusammengefasst.

Dabei müssen alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie berücksichtigt werden, die in Bayern vorkommen. Die zu berücksichtigenden "Verantwortungsarten" gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG müssen noch in einer neuen Bundesartenschutzverordnung festgelegt werden. Der Zeitpunkt der Vorlage dieser Verordnung ist derzeit nicht bekannt.

Für sogenannte "Allerweltsarten" sind die Verbotstatbestände in der Regel nicht relevant, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erhalten bleibt oder sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population nicht signifikant verschlechtert gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Daher müssen diese häufigen Arten in der Regel nicht eingehend geprüft werden, es sei denn, eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren ist betroffen. Dennoch sollte eine Verletzung oder Tötung der Allerweltsarten vermieden werden.
Die Vorhabensfläche wurde mittels eines Worst-Case-Verfahrens geprüft.

5.2 Artenschutz Maßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

• M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

• M02: Bodenarbeiten und das Entfernen von Steinen in potenziell für Zauneidechsen geeigneten Strukturen sind nur in den Aktivitätsphasen der Tiere zulässig:
- April bis Mai (nach Winterruhe, vor Eiablage)
- Ende August bis September (nach Schlupf der Jungtiere)

• M03: Die Bäume rings um das Baufeld sind zu erhalten und während des Baus vor Schäden zu schützen (DIN 18920 beachten).

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen
geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

• CEF01: Als Ersatz für potenziell verloren gegangene Bruthöhlen (z. B. durch gefällte Höhlungsbäume) sind drei Nistkästen am Standort oder in direkter Nähe anzubringen. Die Fluglochweite sollte 28 mm und 32 mm betragen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton. Die Kästen sind im nahen Umfeld unter Absprache einer fachkundigen Person aufzuhängen und zu betreuen.

• CEF02: Verlust von Brut- und Lebensraum durch die Fällung von Bäumen wird durch die Neupflanzung von acht heimischen, autochthonen Laubbäumen kompensiert. Nach Rücksprache mit der UNB wird dies im Sinne der Multifunktionalität in der Ausgleichsfläche integriert.

• CEF03: Die beim Entfernen freigelegten sonnigen Steinstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhaufen), die als Habitat für Zauneidechsen geeignet sind, sollen an geeigneter Stelle im Geltungsbereich als neuer Lebensraum aufgeschichtet werden.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn erfolgen und der jeweilige Standort ist der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Artenschutz Fazit

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in der Gruppe Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.
Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

5.3 Ausgleichsflächenbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1.812 m² und ist für die Integration von Wohnhäusern vorgesehen. Der Eingriff wird auf das notwendige Maß begrenzt, sodass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 umgesetzt werden kann.

Die neu zu bebauende Fläche umfasst größtenteils den Siedlungsbereich einer Dorfsiedlung einschließlich typischer Freiräume sowie ein bestehendes Nebengebäude und eine versiegelte Zufahrt. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich ein privat genutzter Gemüsegarten, der aufgrund seiner Strukturarmut als Privatgarten mit geringer ökologischer Bedeutung bewertet wird.

Die übrige Fläche wird – auch wenn sie teilweise bereits gerodet wurde – als Baumbestand (Baumgruppe) mittlerer Ausprägung berücksichtigt. Die im Geltungsbereich teilweise verzeichnete, biotopkartierte Hecke wird bei der Ermittlung der Ausgleichsmasse nicht berücksichtigt, da sie erhalten bleibt.

Es erfolgt der Ausgleichsflächenbedarf anhand des Regelverfahren:

<u>Bestandserfassung – bewertung</u>

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffs-fläche	Ausgleichs-Bedarf (WP)
Versiegelte Verkehrsfläche und Nebengebäude	333	0	0,3	-
Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm, geringer Bedeutung	100	3	0,3	90
Dorf-Siedlungsbereiche (inkl. typischer Freiräume)	807	3	0,3	726
Baumgruppen, mittlerer Ausprägung	452	8	0,3	1.085
SUMME	**1.692 m²**			**1.901**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei neu angelegten Verkehrswegen	Festsetzung in EBS
Verbot von Sockelmauern und Bodenabstand von 10 cm bei neuer Zaunanlage	Ermöglichen Kleintieren wie Igeln, Amphibien und Insekten die ungehinderte Durchquerung, was ihre Bewegungsfreiheit und natürliche Wanderkorridore erhält. Dies fördert die Artenvielfalt und reduziert das Verletzungsrisiko für die Tiere	Festsetzung in EBS
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin	Verringert die Lichtverschmutzung und minimiert die Störung des natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus von Tieren. Dies schützt nachtaktive Arten und fördert ein gesundes Ökosystem.	Festsetzung in EBS
Summe (max 20%)		**15 %**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**1.616**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	W11	Waldmäntel trocken-warmer Standorte	9	270	6	0	1620
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1620
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			1620							
Summe Ausgleichsbedarf			1616							
Differenz			+4							

Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

In der Satzung festgesetzt und im Planblatt dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingen und in Verbindung mit dem Bauvorhaben umgesetzt werden.

Die Bepflanzungen sind mit Sträuchern und Bäumen aus der Artenliste (sh. Anlage 1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und Ausfall artgleich zu ersetzen

Als externe Ausgleichsfläche

Maßnahme A1: Auf einer Fläche von 231 m² auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 302 der Gemarkung Unternesselbach (Gemeinde Neustadt a. d. Aisch) wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Waldmantel gemäß Anlage 01 angelegt. Dieser schließt unmittelbar an den bestehenden Wald an, der als Vogelschutzgebiet eingetragen ist.

In dieser Ausgleichsfläche werden die im Kurzgutachten zum Artenschutz geforderten acht Bäume integriert. Der in Anlage 01 empfohlene Baumanteil wird mit ca. 48 % zwar deutlich überschritten, jedoch wird dies bei der vorgesehenen Breite von ca. 7 m nicht als nachteilig für die ökologische Funktion bewertet.

Zur Bewirtschaftung der Fläche und des nördlichen Bereichs wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten

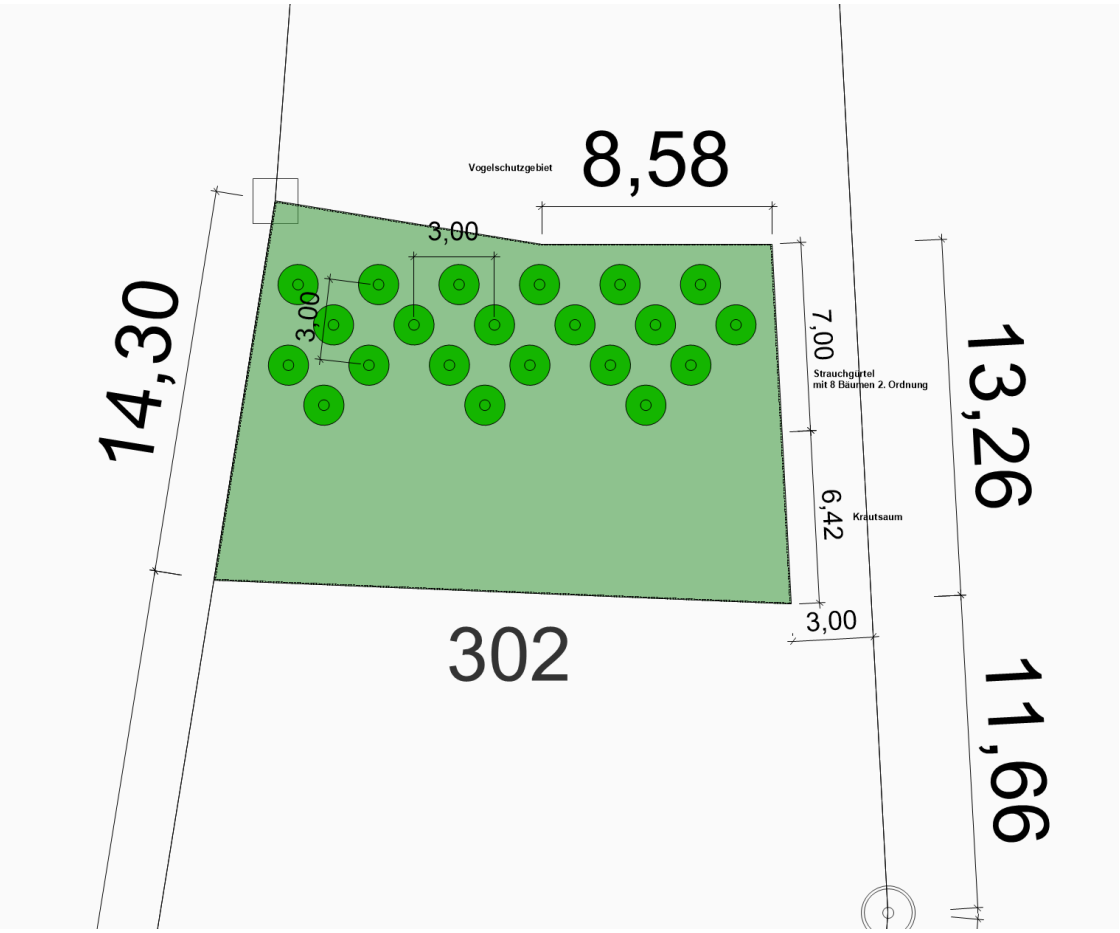

Bild: Schema Ausgleichsfläche auf Flr. Nr. 302 Gemarkung Unternesselbach

Für die im Rahmen der Maßnahme A1 vorgesehene Anpflanzung eines Waldmantels gemäß Anlage 01 auf dem Grundstück Flur-Nr. 302 der Gemarkung Unternesselbach wird ein Aufforstungsantrag gestellt. Für die Anpflanzungen im Zuge der Ausgleichsmaßnahme werden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

Anlage 01

Merkblatt – Waldmantel als Ausgleichsmaßnahme

Waldmäntel sind Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald und erfüllen, wenn sie vielschichtig aufgebaut sind und gepflegt werden, eine wertvolle ökologische Funktion. Als Ausgleichsfläche können sie nach BayKompV anerkennt werden, wenn sie eine Mindestbreite von 10 m aufweisen.

Waldmäntel sind gestuft aufgebaut (siehe Abbildung), sie setzten sich aus Baumarten 2. Ordnung, Großsträuchern und Dornsträuchern, Stauden und Krautsäumen zusammen.

Aufbau:
Waldmäntel bestehen aus typischen Heckengehölzen. Hier einige Beispiele:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Wildapfel (Malus sylvestris), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opalus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Hundsrose (Rosa canina), Hecken-Rose (Rosa corymbifera) und Baumarten wie z. B. Prunus avium (Vogelkirsche), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzbirne (Pyrus communis), Faulbaum (Rhamnus frangula), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Elsbeere (Sorbus torminalis).
Im Saumbereich treten je nach Standort mesophile Arten bis Nitrophyten auf.

Im Übergang zwischen Strauchschicht und Krautsaum sind alle 20 m Kleinstrukturen anzulegen. Diese können besonnte Felsblöcke, Stein-, Erd-, Ast- und Totholzhaufen sein, sie stellen wertvolle Sonderstrukturen. Insbesondere bei den Pflegemaßnahmen kann anfallendes Astmaterial zu Haufen geschichtet und der natürliche Zersetzung überlassen werden.

Pflanzschema:
3-6 m Krautsaum – 3-6 m Strauchgürtel
Die Gehölze sind in größeren Gruppen anzuordnen. Der Krautsaum soll buchtig immer wieder in den Strauchgürtel hineinragen. Der Waldrand soll nicht vollständig zugepflanzt werden, er soll durchlassbar bleiben. Die Pflanzungen sollen im Durchschnitt dreireihig sein. Pflanzabstand der Gehölze 1,5 m x 1,5 m in versetzen Reihen mit 10% Baum-Anteil. Der Krautsaum sollte sich selbst entwickeln (keine Ansaat).

Pflege:
Bewirtschaftung und Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit: Waldmantel auflichten, indem einzelne Bäume entnommen werden, Sträucher abschnittsweise auf Stock setzten (alle 10 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit). Krautsaum: abschnittsweise nur jedes zweite Jahr mähen und so Überwinterungsorte für Insekten und andere Tiere erhalten (kein Mulchen, keine Düngung).
Die Anpflanzung sind die ersten 5 Jahre vor Wildverbiss zu schützen.