

GEMEINDE THEILENHOFEN



3. EINBEZIEHUNGSSATZUNG THEILENHOFEN

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

ORTSTEIL DORNHAUSEN
„NÄHE BERGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom **18. 09. 25**

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 22.05.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
81174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Angaben zu Baulandbedarf und Innenentwicklungspotenzialen.....	4
5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	5
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
7	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
7.1	Landwirtschaftliche Emissionen	8
7.2	Denkmalschutz / Bodendenkmäler.....	8
7.3	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge.....	8
8	Natur- und Artenschutz	8
8.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	13
9	Aufstellungsvermerk.....	14

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Theilenhofen liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben am südlichen Ortsrand von Dornhausen vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 443, Gemarkung Dornhausen. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Gemeinde Theilenhofen möchte jedoch im Sinne einer organischen Ortsentwicklung das Bauvorhaben ermöglichen und hat daher beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung zu schaffen.

2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Dornhausen der Gemeinde Theilenhofen liegt ca. 5 km südwestlich des Brombachsees, und 2 km westlich von Theilenhofen.

Der Geltungsbereich der 3. Einbeziehungssatzung befindet sich am südlichen Ortsrand von Dornhausen (vgl. Abbildung 1). Er umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 443, Gemarkung Dornhausen und ist etwa 0,11 ha groß. Der Geltungsbereich wird begrenzt von Siedlungsflächen im Norden, einem Feld- und Erschließungsweg im Westen und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Osten.

Das Planungsgebiet wird bisher als Ackerfläche genutzt und soll künftig als Bauland genutzt werden.

Die Siedlungsflächen von Dornhausen können in einen nördlichen Altort und eine südliche Neusiedlung unterschieden werden. Der nördliche Teil von Dornhausen ist durch überwiegend dorftypische und teils landwirtschaftlich geprägte Wohn- und Nebengebäude mit fränkischen Satteldächern, geprägt. Im Gegensatz dazu, sind im südlichen Teil von Dornhausen auch modernere Wohngebäude, mit unterschiedlichen Dachformen, vorhanden.



Abbildung 1: Luftbild von Dornhausen mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (ohne Maßstab)

3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Theilenhofen ist der Geltungsbereich der 3. Einbeziehungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2).

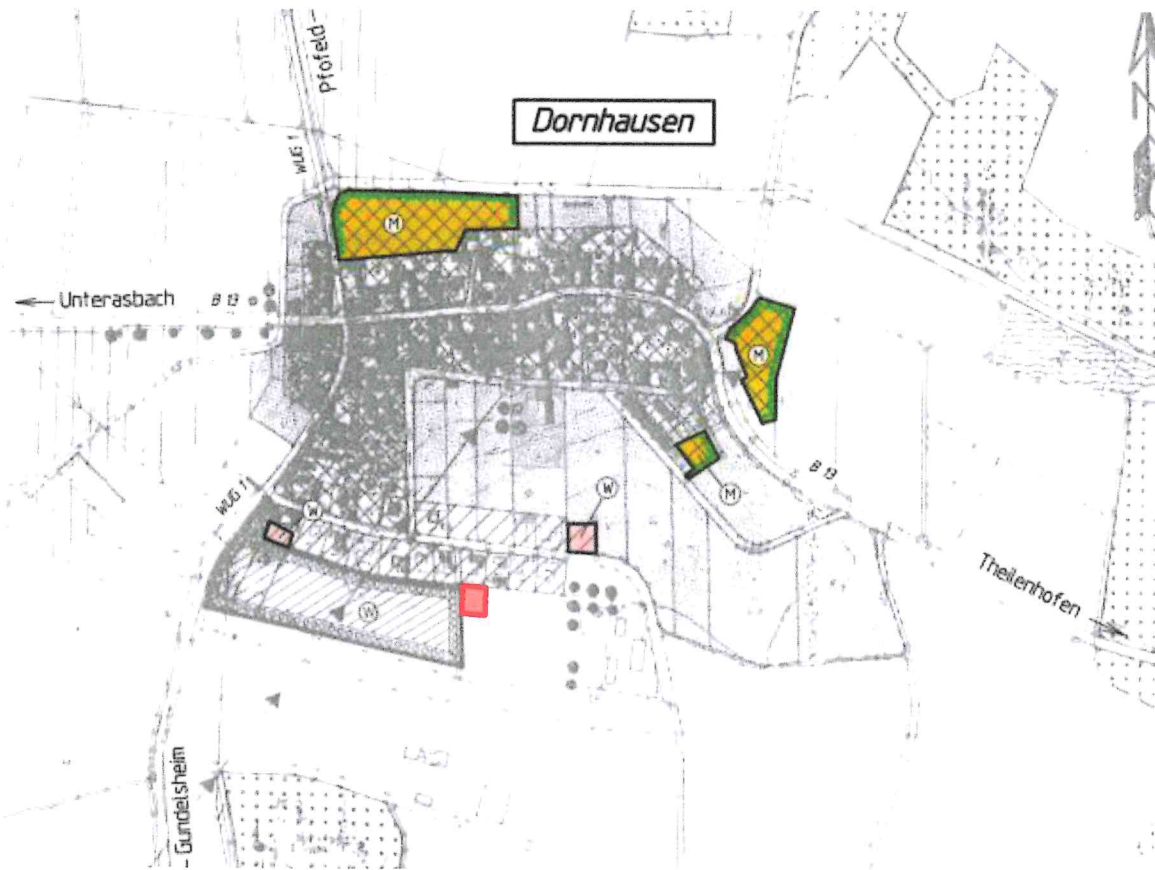


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilenhofen, Ortsteil Dornhausen (Planausschnitt 8. FNP-Änderung aus dem Jahr 2011)

4 Angaben zu Baulandbedarf und Innenentwicklungspotenzialen

Gemäß dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Das zuletzt in Dornhausen ausgewiesene Wohngebiet „Nordöstlich des Dorfes“ wurde Mitte 2024 fertig erschlossen. Seitdem wurden innerhalb eines Jahres bereits drei von sieben Bauplätzen verkauft, für weitere liegen Voranfragen vor. Es existiert demnach aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland in Dornhausen.

Alternative Innenentwicklungspotenziale sind derzeit in Dornhausen nicht vorhanden. Die Innenbereichsflächen des Altorts sind überwiegend dicht bebaut und bieten kaum Platz für Nachverdichtung. Baulücken oder Brachflächen sind derzeit auf dem Markt nicht verfügbar.

Die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte, teils bereits bebaute Bereich zwischen dem Altort im Norden und den Baugebieten im Süden, eignet sich ebenfalls nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für Maßnahmen der Innenentwicklung. Das hier ansässige Sägewerk mit Holzhandlung macht aufgrund erheblicher Immissionskonflikte eine wohnbauliche Nutzung kaum möglich.

Weitere Flächen für die Ausweisung von Baugebieten stehen der Gemeinde aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung, so dass der Gemeinderat von Theilenhofen den Beschluss gefasst hat, das Einzelbauvorhaben „Nähe Bergstraße“ mittels einer Innenbereichssatzung zu ermöglichen.

5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Süden von Dornhausen und grenzt im Norden an die bestehende Siedlungsfläche an. Die westlich, südlich und östlich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein ausgebauter Feld- und Erschließungsweg, der zum südlich gelegenen Aussiedlerhof führt.

Das geplante Baugrundstück umfasst eine Fläche von 770 m². Im Westen und Süden ist eine 355 m² große private Grünfläche festgesetzt, welche nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird, sondern als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme dient. Hier ist die Pflanzung einer Streuobstreihe aus fünf hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen. Diese Ausgleichsmaßnahme A1 dient gleichsam der Eingrünung des neuen Ortsrands und bindet die Siedlungsfläche in die freie Landschaft ein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Ferner ermächtigt Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und unbebauten Flächen zu erlassen. Auf Grundlage des BauGB und der BayBO werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung für den Einbeziehungsbereich wird entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Unter Bezugnahme auf die rechtsgültige Fassung der 2. Änderung des nördlichen angrenzenden Bebauungsplans Dornhausen II werden zwei zulässige, maximale Traufhöhen festgesetzt:

Bei erdgeschossiger Bauweise mit zum Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss (E+D) darf die Traufhöhe maximal 3,20 m betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise (E+I) darf die Traufhöhe maximal 5,50 m betragen. Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche.

Gestalterische Festsetzungen (örtl. Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Um im Hinblick auf die vorgeschobene, exponierte Lage des Baugrundstücks eine Beeinträchtigung des Ortsbilds auszuschließen, ist eine Beschränkung auf landschaftsraumtypische Satteldächer notwendig. Bezüglich der Dachneigung wird wiederum analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Dornhausen II eine Differenzierung unter Berücksichtigung der Geschossigkeit vorgenommen:

Bei erdgeschossiger Bauweise (E+D) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-50°, bei zweigeschossiger Bauweise (E+I) dagegen nur flachere Satteldächer von 28-32°. Die Dachneigung von Garagen ist dabei jeweils der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

Zur Förderung einer ansprechenden Dachlandschaft wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Dachdeckung mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter oder grauer Dachfarbe zu erfolgen hat.

Sonstiges

Um Konflikte mit den angrenzenden Verkehrswegen, insbesondere im Hinblick auf landwirtschaftlichen Verkehr, zu vermeiden, ist mit baulichen Anlagen sowie Einfriedungs- oder Stützmauern zu den Grundstücksgrenzen und zum Feld- und Erschließungsweg im Westen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Stellplatznachweis

Zur Ermittlung der Anzahl im Bauantrag nachzuweisender Stellplätze ist die rechtsgültige Satzung der Gemeinde Theilenhofen über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) zu beachten.

Darüberhinausgehende Gestaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine gute Ein- und Durchgrünung von Bedeutung. Aus diesem Grund wird entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Streuobstreihe angelegt (Ausgleichsmaßnahme A1). Es sind mindestens fünf hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Unterwuchs ist eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Obstbaumreihe stellt eine kulturlandschaftstypische Ortsrandeingrünung dar und dient gleichzeitig als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung.

Zusätzlich zu den Obstbäumen ist innerhalb des Grundstücks mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je nach Standort kann der Baum die traditionelle Funktion eines Hofbaumes übernehmen sowie Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Neben der Bedeutung für das Ortsbild sowie für Natur- und Artenschutz können die Pflanzungen künftig durch Verschattung, Rückhalt von Oberflächenwasser, Verdunstung u.ä. positive Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aufweisen.

Auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird in der Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen innerhalb der künftigen Baufläche wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Kies- und Steinbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² werden ausgeschlossen.

Auch bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte Wert auf eine strukturreiche Gestaltung sowie heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und unterstreichen den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und insbesondere der Ausgleichsmaßnahme A1, ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags darzulegen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um einen Bauplatz nach Süden. Dabei wird der vorhandene, geschlossene Ortsrand des Baugebiets „Dornhausen II“ ein Stück weit aufgelöst. Da der westlich angrenzende Bebauungsplan „Am Hubfeld“ in der jüngeren Vergangenheit aufgrund von Nichtverfügbarkeit der Flächen teilweise aufgehoben wurde, kann nun ein einzelner vorgelagerter Baukörper entstehen. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren und eine gute Einbindung in die Landschaft zu erzielen, wird entlang der Süd- und Ostseite des Geltungsbereichs ein großzügiger Streuobststreifen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Ferner werden Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild dadurch relativiert, dass ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs bereits ein Aussiedlerhof mit Wohnhaus im Außenbereich existiert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes ist unmittelbar vom westlich gelegenen Feld- und Erschließungsweg sichergestellt, der bereits zur Erschließung des südlich gelegenen Aus-siedlerhofs genutzt wird.

Entwässerung, Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des neu geplanten Wohnhauses kann über das örtliche Abwasserkanalisationssystem durch Einleitung in den Abwasserkanal in der Bergstraße erfolgen. Ein entsprechender Hausanschluss ist bei der Gemeinde Theilenhofen zu beantragen.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Gemeinde Theilenhofen abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Verminderung von Oberflächenwasserabfluss

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben.

Es wird daher insbesondere die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) empfohlen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der Bergstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Dorf Dornhausen liegt im ländlichen Raum und ist stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

7.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet liegt an einem von Osten nach Westen abfallenden Hang. Größere Einzugsgebiete östlich des Planungsgebiets entwässern werden aufgrund der Topographie und vorhandener Querstrukturen nicht in Richtung des Planungsgebiets. Die unmittelbar östlich gelegene Ackerfläche jedoch schon. Aufgrund der geringen Einzugsgebietsgröße liegt jedoch kein erhebliches Risiko durch oberflächlich abfließendes Wasser im Starkregenfall vor.

Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Es wird daher empfohlen, die im Osten des Grundstücks anzulegende Grünfläche/Streuobstreihe so zu gestalten, dass eventuell wild abfließendes Oberflächenwasser nach Süden, um das Baugrundstück herum, abgeleitet werden kann. Dies kann z. B. durch Anlage eines leichten Walls oder einer Mulde erfolgen.

Zusätzlich wird den Bauherren empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

8 Natur- und Artenschutz

8.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“ (DE 6830-371) sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ ziehen sich südwestlich des Ortes entlang der ab-

schnittsweise naturschutzfachlich hochwertigen Altmühlau. Die nächstgelegenen Schutzgebietsgrenzen verlaufen deckungsgleich gut 800 m südwestlich des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Auch Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Einbeziehungssatzung nicht betroffen.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind weder im Geltungsbereich noch angrenzend vorhanden.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dornhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 443, Gmkg. Dornhausen. Der Geltungsbereich und die westlich, südlich und östlich liegenden Flächen werden als Ackerflächen bewirtschaftet. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein unversiegelter Wirtschaftsweg von der Bergstraße im Norden zu dem landwirtschaftlichen Anwesen im Süden. Im Norden grenzen Wohngrundstücke mit Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, Nebengebäuden und Ziergartenflächen an.

Mit der Bebauung ist Flächenversiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Wie bereits in Kapitel 6 erwähnt, sollten Flächenversiegelungen deshalb grundsätzlich so gering wie möglich bzw. nötig gehalten werden. Die dort genannten Maßnahmen und Empfehlungen sollten zur Minimierung versiegelungsbedingter negativer Auswirkungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Insbesondere sind Steingärten bzw. große Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m² unzulässig.

Bisher wird der südliche Ortsrand von Dornhausen überwiegend durch die Wohnbebauung an der Bergstraße gebildet. Mit der Bebauung entlang der Stichstraße „Am Hubfeld“ im Westen und den landwirtschaftlichen Gebäuden in der Verlängerung der Bergstraße im Osten, ist bereits eine südliche Verschiebung des Ortsrandes zu erkennen. Die geplante Bebauung der vorliegenden Einbeziehungssatzung stellt etwa mittig eine weitere Ortsrandausbuchtung nach Süden dar. Ortsbildprägende Strukturen werden durch die geplante Bebauung nicht überformt. Über die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine dem Umfeld angemessene Bebauung sichergestellt. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme stellt neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich auch eine Eingrünung der geplanten Bebauung dar.

Durch die Einbeziehungssatzung wird die Bebauung der bisher als Acker bewirtschafteten Fläche ermöglicht. Die Ackerflächen südlich von Dornhausen können als Jagdhabitat für Fledermäuse, Vögel,

Insekten u.a. dienen. Aufgrund der anschließenden Bebauung und der Vertikalstrukturen im Umfeld werden Brutstandorte von Bodenbrütern ausgeschlossen. Fledermausquartiere sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Auch Lebensraumstrukturen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sind nicht vorhanden. Die Gartenflächen im Umfeld können je nach Gestaltung Habitatstrukturen für sogenannte Allerweltsarten bieten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht betroffen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz nicht artenschutzrechtlich relevanter, sog. Allerweltsarten. Aufgrund der festgesetzten Streuobstreihe und der Baumpflanzung gemäß Pflanzgebot A können, in Abhängigkeit der weiteren Gestaltung, die künftigen Gartenflächen Lebensraum und Nahrungshabitat, insbesondere für störungsunempfindliche Arten, bieten.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für reine bzw. allgemeine Wohngebiete ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von bis zu 0,4 möglich. Aufgrund der Größe des Grundstücks mit etwa 770 m² und der geplanten Einzelhausbebauung am Ortsrand von Dornhausen, kann von einer Überbauung entsprechend einer Grundflächenzahl von unter 0,35 ausgegangen werden.

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich aus dem Wert der betroffenen Fläche gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung.

Durch die geplante Bebauung werden Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (Acker A11)	3	Wohngebiet	0,35	ca. 770 m ²	809 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker A11)	3	Ausgleichsmaßnahme	0,0	ca. 355 m ²	0 WP
Summe				ca. 1.125 m ²	809 WP

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der kleinflächigen Planung und der betroffenen Strukturen am Ortsrand von Dornhausen, wurde keine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Kartierungen erstellt. Artenschutzrechtliche Aspekte wurden bei der Bestandsbeschreibung und Eingriffsermittlung mit betrachtet. Daraus ergeben sich folgende zwei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die in § 5, Absatz 3 der Einbeziehungssatzung festgesetzt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Maßnahmen zwingend zu beachten.

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 809 Wertpunkten wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung im Bereich der Einbeziehungssatzung wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

- Teilfläche Fl.-Nr. 443, Gemarkung Dornhausen
- Fläche: 290 m²
- Ausgangszustand: Ackerfläche
- Zielbiotop: Streuobstreihe
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Weitere Grundsätze zur Pflanzung und Pflege sind der Einbeziehungssatzung § 5 (2) zu entnehmen.

Die Streuobstreihe stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Neben dieser positiven Strukturanreicherung wird durch die Maßnahme die Bebauung zur freien Landschaft hin mit einer kulturlandschaftstypischen Struktur eingegrünt und ein guter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m ²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensati- onsumfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstreihe										
	A11	Ackerfläche	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv ge- nutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	290	7	--	2.030
Summe Ausgleichsumfang in WP											2.030

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 2.030 Wertpunkten erreicht. Der Kompensationsbedarf von 809 Wertpunkten ist damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

8.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 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.

Die Lebensraumeignung für saP-relevante Arten wurde anhand der bestehenden Biotopstrukturen betrachtet. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der bestehenden Biotopstrukturen wurde eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet.

Artenschutzrechtliche Aspekte wurden bei der Bestandsbeschreibung und Eingriffsermittlung mit betrachtet (vgl. Kapitel 8.2).

Aufgrund der Ausprägung, der bestehenden Nutzung sowie der Störungen, kann die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten als gering eingestuft werden. Die überplante Ackerfläche weist keine geeigneten Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten auf. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in § 5, Absatz 3 der Einbeziehungssatzung die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

9 Aufstellungsvermerk

Die 3. Einbeziehungssatzung Theilenhofen im Ortsteil Dornhausen „Nähe Bergstraße“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 22.05.2025

geändert: 11.09.2025

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Theilenhofen, den

Helmut König, Erster Bürgermeister