

GEMEINDE THEILENHOFEN



2. EINBEZIEHUNGSSATZUNG THEILENHOFEN

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

„DORNHAUSEN – BUCK“

SATZUNG

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

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Theilenhofen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen die

2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „Dornhausen – Buck“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 33/3, Gemarkung Dornhausen, Gemeinde Theilenhofen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der 2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „Dornhausen – Buck“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 22.05.2025 ausgearbeitete Planblatt, letztmalig geändert am _____.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit baulichen Anlagen einschließlich Stützmauern ist zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen sowie der externen Ausgleichsfläche sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote und Maßgaben zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Das nachfolgende Pflanzgebot A und die externe Ausgleichsmaßnahme A1 sind in einem im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

(1) Pflanzgebot A: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Innerhalb des Grundstücks ist zusätzlich zur Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten.

Pflanzqualität: mind. Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, StU 12-14 cm

(2) Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Wildstreuobstreihe

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. 512, Gemarkung Rehlingen, Gemeinde Langenaltheim
- Fläche: 220 m²
- Ausgangszustand: Intensivgrünland
- Zielbiotop: Wildstreuobstreihe
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges eine Wildobstbaumreihe mit vier standortgerechten, regionaltypischen Wildobstbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll etwa 8 bis 10 Meter betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig.

Zulässig sind folgende Wildobstsorten:

- Vogelbeere / Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Für die Umsetzung der Maßnahme wird empfohlen, sich mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen abzustimmen.

Im Unterwuchs ist durch entsprechende Bewirtschaftung eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen mit einer Fläche von 220 m² zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Mahd maximal 2x pro Jahr. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

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

§ 6 Inkrafttreten

Die 2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „Dornhausen – Buck“ tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Theilenhofen, den _____

Helmut König, Erster Bürgermeister