

GEMEINDE THEILENHOFEN



2. EINBEZIEHUNGSSATZUNG THEILENHOFEN

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

„DORNHAUSEN – BUCK“

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
91174 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	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	4
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.1	Verkehrliche Erschließung	5
5.2	Entwässerung	5
5.3	Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation.....	6
6	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
7	Natur- und Artenschutz	7
7.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	7
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
7.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	11
8	Aufstellungsvermerk.....	12

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Theilenhofen liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben am östlichen Ortsrand von Dornhausen vor. Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle für Forst- und Gartengeräte auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 33/3, Gemarkung Dornhausen. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Gemeinde Theilenhofen möchte jedoch das Bauvorhaben ermöglichen und hat daher beschlossen, die bereits von umgebender baulicher Nutzung geprägte Fläche mittels einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Lagerhalle 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 2. Einbeziehungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Dornhausen (vgl. Abbildung 1). Er umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 33/3, Gemarkung Dornhausen und ist etwa 600 m² groß. Der Geltungsbereich wird begrenzt von Maschinenhallen und einem Wohnhaus im Nordwesten/Norden, einer Ortsstraße/Wirtschaftsweg im Südwesten/Süden, einer Heizzentrale für die Nahversorgung im Südosten/Osten sowie landwirtschaftlich genutztem Grünland im Nordosten.



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

3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Theilenhofen ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt (vgl. Abbildung 2).

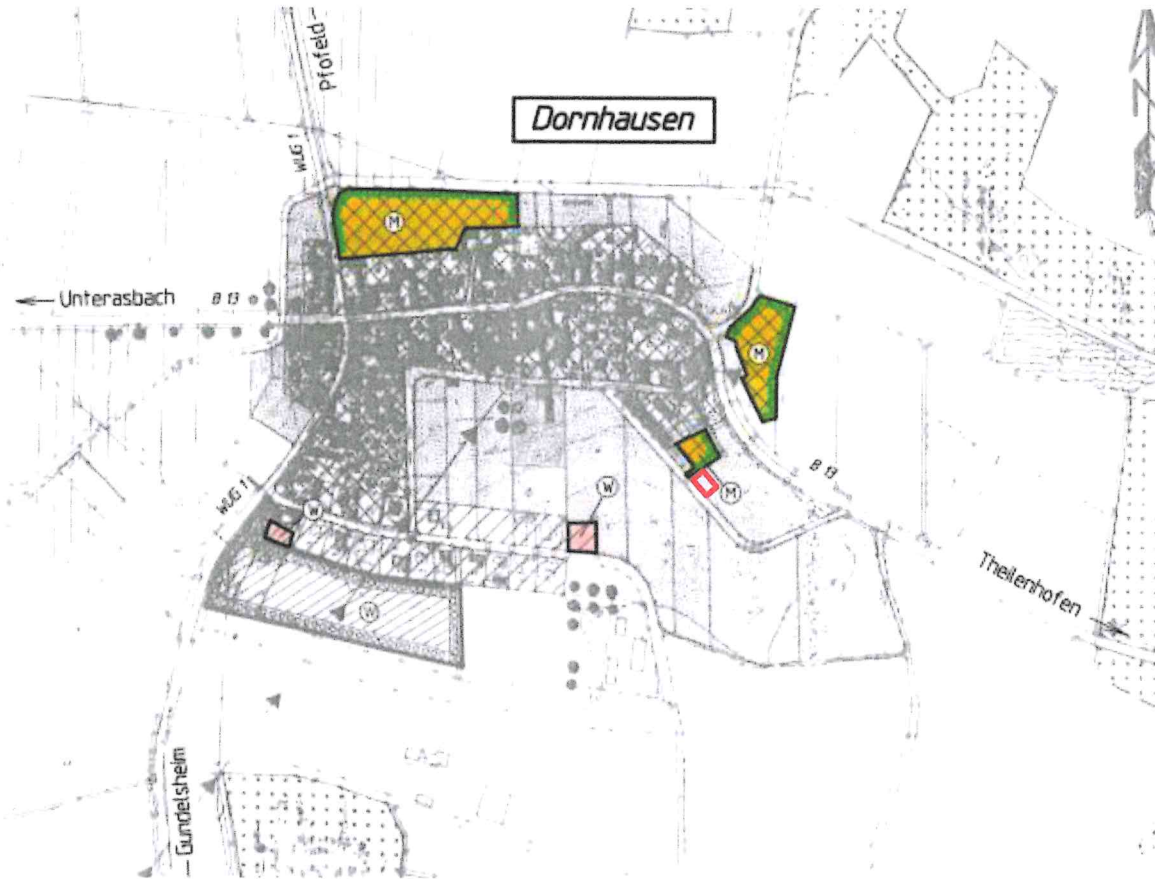


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilenhofen, Ortsteil Dornhausen (ohne Maßstab)

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der 2. Einbeziehungssatzung liegt im Osten von Dornhausen und grenzt im Nordwesten an die bestehende Siedlungsfläche an. Hier befindet sich eine Reihe von Gemeinschaftsmaschinenhallen, die über die südwestlich gelegene Ortsstraße erschlossen sind. Nördlich davon wurde in jüngerer Vergangenheit ein Wohnhaus errichtet, welches von der Gartenstraße im Norden erschlossen ist. Südöstlich der einzubeziehenden Fläche befindet sich ein Heizhaus für die Versorgung des örtlichen Nahwärmenetzes von Dornhausen.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Nutzung liegt die Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor. Die Einbeziehungssatzung ermöglicht einen Lückenschluss zwischen den Maschinenhallen im Nordwesten und der Nahwärmezentrale im Südosten.

Auf dem geplanten Baugrundstück mit einer Fläche von 600 m² beabsichtigt der Bauherr die Errichtung einer Lagerhalle für Forst- und Gartengeräte. Die geplante Nutzung fügt sich gut in die vorhandene Nutzung entlang der südlich gelegenen Ortsstraße ein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Aufgrund der Lage und umgebenden Nutzung ergibt sich jedoch kein Anlass für Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. 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.

Allerdings liegt im Hinblick auf die angrenzenden Verkehrswege und Anlagen (Feldweg im Nordwesten, Ortsstraße im Südwesten, Nahwärmezentrale im Südosten) sowie auf den Landschaftsschutz ein gewisses Konfliktpotenzial bei der möglichen Errichtung von Stützmauern oder Grenzbauten vor. Es wird daher festgesetzt, dass mit baulichen Anlagen einschließlich Stützmauern zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten ist. Hierdurch sollen insbesondere auch Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf angrenzenden Flächen vermieden werden.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das Vorhaben liegt am östlichen Ortsrand von Dornhausen. Es schließt als Einzelhausbebauung an die bestehende Maschinen- und Versorgungsgebäude entlang der Erschließungsstraße an. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird bislang als Intensivgrünland genutzt.

Zur Förderung einer angemessenen Siedlungsdurchgrünung im Übergang zur freien Landschaft wird die Festsetzung getroffen, dass innerhalb des Grundstücks mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Neben der Bedeutung für das Ortsbild sowie für Natur- und Artenschutz kann die Pflanzung künftig durch Verschattung, Rückhalt von Oberflächenwasser, Verdunstung u.ä. positive Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aufweisen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rehlingen, Gemeinde Langenaltheim erbracht. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wurde auf eine Ausgestaltung mit heimischen, blühenden und fruchttragenden Laubgehölzen sowie standortgerechten Pflanzenarten Wert gelegt. Es sind vier hochstämmige Wildobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Unterwuchs ist eine kräuterreiche Wiese oder ein Blühstreifen zu entwickeln.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes erfolgt unmittelbar von der südwestlich gelegenen Ortstraße.

Die Ein- und Ausfahrt vom Baugrundstück auf die Ortsstraße ist durch den Bauherrn verkehrssicher auszubauen und entsprechend zu befestigen.

5.2 Entwässerung

Schmutz- und Niederschlagwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt bei der geplanten Hallennutzung voraussichtlich nicht an. Sollte dennoch ein Schmutzwasseranschluss an das örtliche Abwasserkanalisationssystem erforderlich sein, wäre dieser bei der Gemeinde entsprechend 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. Sollte eine direkte Einleitung in den südwestlich verlaufenden Graben und weiterführenden Oberflächenwasserkanal erforderlich sein, behält sich die Gemeinde vor, im Zuge des Bauantrags die Errichtung einer Regenwasserrückhaltung auf Privatgrund zu verlangen (z. B. in Form einer Retentionszisterne

mit gedrosseltem Ablauf in den Graben). Die Einleitung von Dachwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung wird aufgrund des geringen Umfangs der befestigten Flächen nicht erforderlich sein. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Anforderungen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs nach TRENOG, TRENGW sowie der NWFreiV zu beachten.

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.

5.3 Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet. Bei Bedarf sind entsprechende Hausanschlüsse 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.

Vorhandene Leitungen im Baugrundstück:

In der Mitte entlang des geplanten Baugrundstücks verläuft die Wasserleitung zur Versorgung der Fl.-Nr. 33/15, Gem. Dornhausen (Heizhaus Nahwärme Dornhausen). Die Leitung ist frei von etwaigen Bepflanzungen und Bepflanzungen zu halten, damit eine Zugänglichkeit der Leitung jederzeit für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfofelder-Gruppe (ZV-PFO) gewährleistet werden kann. Die Leitung muss im Zuge der geplanten Lagerhalle umverlegt werden. Die Kosten für die Verlegung des Hausanschlusses müssen vom Eigentümer übernommen werden, wenn hierfür keine Grunddienstbarkeit im Grundbuch vorliegt. Der ZV-PFO übernimmt in diesem Fall keine Kosten.

Ferner verläuft das Anschlusskabel der N-ERGIE Netz GmbH für das Heizhaus des Nahwärmenetzes Dornhausen durch das geplante Baugrundstück. Das Anschlusskabel ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und muss ebenfalls bei Bedarf auf Kosten des Bauherren umverlegt werden.

6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet berührt im Westen das folgende Bodendenkmal:

D-5-6930-0161 – Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe im Bereich des kartierten Bodendenkmals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren oder im Zuge des Bauantrags bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet liegt an der nördlichen Hangseite einer Talstruktur am östlichen Ortsrand von Dornhausen. Aus vergangenen Starkregenereignissen ist bekannt, dass sich beträchtliche Mengen an Oberflächenwasser in diesem Tal sammeln und über den Wegseitengraben im Süden des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung abgeführt werden. Beim Bau der Grundstückszufahrt ist daher darauf zu achten, dass der Entwässerungsgraben mit einem angemessenen Leitungsquerschnitt fachgerecht verrohrt wird.

Da das natürliche Gelände im Planungsgebiet von der Talsohle nach Norden/Nordosten rasch ansteigt, kann eine Gefährdung der geplanten Lagerhalle durch entsprechende Positionierung und Höheneinstellung vermieden werden. Der Hallenboden sollte zu diesem Zweck etwas über dem Geländeneiveau hergestellt werden, so dass Zufahrt und Hallenvorfläche eine Steigung zur Halle hin aufweisen. Auf diese Weise kann ein Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Ausufern des Entwässerungsgrabens vermieden werden.

7 Natur- und Artenschutz

7.1 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), auch in der Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Hinweise auf Vorkommen von Lebensraumtypen bzw. dauerhaften Aufenthalt von Arten der FFH- bzw. der Vogelschutzrichtlinie sind nicht gegeben. 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.

7.2 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

Der Geltungsbereich der 2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „Dornhausen – Buck“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Dornhausen. Mit der Einbeziehung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird die Bebauung einer bislang als Intensivgrünland genutzten Fläche ermöglicht. Der Geltungsbereich liegt im westlichen Abschnitt der Grünfläche, unmittelbar angrenzend an das Heizhaus im Osten des Ortes.

Etwa 60 m nord- bis nordöstlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B 13, dazwischen liegt eine Wiese. Im Südwesten grenzt die Ortsstraße „Am Heizhaus“ an und sowie im Westen der östliche Rand des Siedlungsbereichs von Dornhausen. Der Geltungsbereich schließt an die bestehende Reihe aus Maschinenhallen entlang der Ortsstraße an und schließt die Lücke zum östlich gelegenen Heizhaus der Nahwärmeversorgung Dornhausen. Es wird somit ein kompaktes Siedlungsbild gefördert und der bisher „ausgefrante“ Ortsrand geschlossen. Ortsbildprägende Strukturen werden durch die geplante Bebauung nicht überformt.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden auf der überplanten Grünlandfläche ausschließlich häufige und weit verbreitete Pflanzenarten festgestellt, darunter Viermänniges Schaumkraut, Scharbockskraut und Frühlings-Hungerblümchen. Besondere, wertgebende Lebensräume oder Strukturelemente sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Seltene oder besonders geschützte Tierarten sind dementsprechend im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Mit der Bebauung ist eine Flächenversiegelung und damit der Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen sowie der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Es wird empfohlen, die Flächenversiegelung grundsätzlich so gering wie möglich bzw. nötig zu halten. Nicht überbaute Flächen sind gemäß Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Aus der geplanten Hallengröße mit einer Grundfläche von rund 240 m² ergibt sich bei der Grundstücksgröße von rund 600 m² eine GRZ von 0,4 (= GRZ 1). Hinzukommen weitere Versiegelungen für die Zufahrt zur Lagerhalle (= GRZ 2). In Verbindung mit den umgebenden Nutzungen ist das Gebiet als Misch-/Dorfgebiet zu charakterisieren, für welches der § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert vorgibt. Dieser wird als Grundlage für die Ausgleichsermittlung herangezogen.

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

Durch die geplante Bebauung wird eine Grünfläche 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 (Intensivgrünland, G11)	3	Bau einer Lagerhalle	0,6	600 m ²	1.080 WP
Summe				600 m ²	1.080 WP

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichbedarfs von 1.080 Wertpunkten wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Externe 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 externe 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 der Fl.-Nr. 512 ist in der Biegung 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. Im Unterwuchs ist durch entsprechende Bewirtschaftung und Pflege ein kräuterreiches Extensivgrünland oder ein Blühsteifen zu entwickeln.

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

Die Ausgleichsmaßnahme liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ und soll künftig zur Stärkung des Schutzzwecks dieses Gebiets beitragen. Die geplante Wildstreuobstreihe stellt sowohl eine landschaftliche als auch eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum sowie Nahrungshabitate für verschiedene Tierarten.

Zur Darstellung und weiteren Konkretisierung ist im Rahmen des Bauantrags ein Lageplan der Ausgleichsmaßnahme mit Angabe der Baumarten vorzulegen.

Für die Herstellung, Entwicklung sowie die dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung ist die Maßnahmenfläche dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das 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 Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensati- onsumfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstreihe										
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Wildstreuobstbestände im Komplex mit intensiv bis exten- siv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10		220	7	-	1.540
Summe Ausgleichsumfang in WP											

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 1.540 Wertpunkten erreicht. Der Kompensationsbedarf von 1.080 Wertpunkten ist damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausreichend ausgeglichen.

7.3 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.

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 Grünlandfläche weist keine geeigneten Strukturen für artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten auf. Gehölze als Brutstandorte für Vögel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Vertikalstrukturen im Umfeld weist der Geltungsbereich auch keine Eignung als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind demnach von der Planung nicht betroffen.

Die Grünflächen östlich von Dornhausen können allenfalls als Jagdhabitat für Fledermäuse und Vögel dienen. Der temporäre Aufenthalt zur Nahrungssuche im Geltungsbereich ist somit grundsätzlich möglich, jedoch stehen vergleichbare und höherwertige Nahrungshabitate in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen kann somit ausgeschlossen werden.

In Folge der vorliegenden Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

8 Aufstellungsvermerk

Die 2. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „Dornhausen – Buck“ 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