GEMEINDE THEILENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„NORDÖSTLICH DES DORFES“

IM ORTSTEIL DORNHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 20.01.2022

[Wesentliche Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 04.11.2019 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

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets ... 3
1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf ... 4
1.4 Verfahren ... 7

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben ... 8
2.1 Regional- und Landesplanung ... 8
2.2 Flächennutzungsplan ... 8
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt ... 9

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ... 10
3.1 Städtebauliche Konzeption ... 10
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 10
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 11
3.4 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze ... 11
3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 12
3.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft ... 14
3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung ... 17
3.8 Flächennutzung ... 18

4 Erschließung und Versorgung ... 18
4.1 Verkehrserschließung ... 18
4.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung ... 19
4.3 Trinkwasserversorgung ... 21
4.4 Stromversorgung ... 22
4.5 Gasversorgung ... 22
4.6 Nutzung erneuerbarer Energien ... 22
4.7 Telekommunikationsanlagen ... 22
4.8 Abfallentsorgung ... 23

5 Immissionsschutz ... 23

6 Natur und Umwelt ... 24
6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt ... 24
6.2 Abiotische Schutzgüter ... 25
6.3 Tiere und Pflanzen ... 26
6.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholung ... 27

6.5 Denkmalschutz 28
6.6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 28

7 Aufstellungsvermerk 30

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
Markus Römhild, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, Stand 27.08.2019

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Theilenhofen leben derzeit ca. 1.118 Einwohner, die sich neben dem Hauptort auf die Ortsteile Dornhausen, Gundelsheim an der Altmühl, Wachstein und Rittern verteilen. In Dornhausen, dem zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde, stehen der Gemeinde aktuell keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Aus diesem Grund, sowie der aktuell überdurchschnittlich hohen Nachfrage hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst ein neues Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Dornhausen zu entwickeln. Dadurch soll auch in Zukunft attraktives Bauland in der Gemeinde Theilenhofen angeboten werden können. In erster Linie soll mit dem Baugebiet „Nordöstlich des Dorfes“ Bauland für ortsansässige Bürger zur Verfügung gestellt werden. Bauwillige Bürger – insbesondere junge Familien – können auf diese Weise im Ort gehalten und Abwanderungen vermieden werden. Mit der Ausweisung von insgesamt 7 neuen Bauparzellen kann voraussichtlich der mittelfristige Bedarf an Wohnbauflächen in Dornhausen für die kommenden 8 bis 15 Jahre gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Nordöstlich des Dorfes“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Theilenhofen liegt südwestlich des Brombachsees. Das geplante Wohngebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dornhausen, ca. 2 km westlich von Theilenhofen (siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstlich des Dorfes“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 30, 30/1, 30/7, 373 (Teilfläche) und 384 (Teilfläche), Gemarkung Dornhausen, Gemeinde Theilenhofen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha und wird begrenzt durch

- den Dornhauser Mühlbach und einen parallelen Feldweg im Norden,
- eine Ortsstraße mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen (freie Feldflur) im Osten,
- die Bundesstraße B 13 im Süden und
- die bestehenden Siedlungsflächen von Dornhausen im Westen und im Südosten.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher größtenteils als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Baugebiet liegt an einem nach Norden ausgerichteten Hang. Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 439 m ü. NN im Süden auf ca. 431 m ü. NN im Norden des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt etwa 3 - 6 % im nördlichen Teil und bis zu 10 % im steileren, südlichen Teil des Geltungsbereichs. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

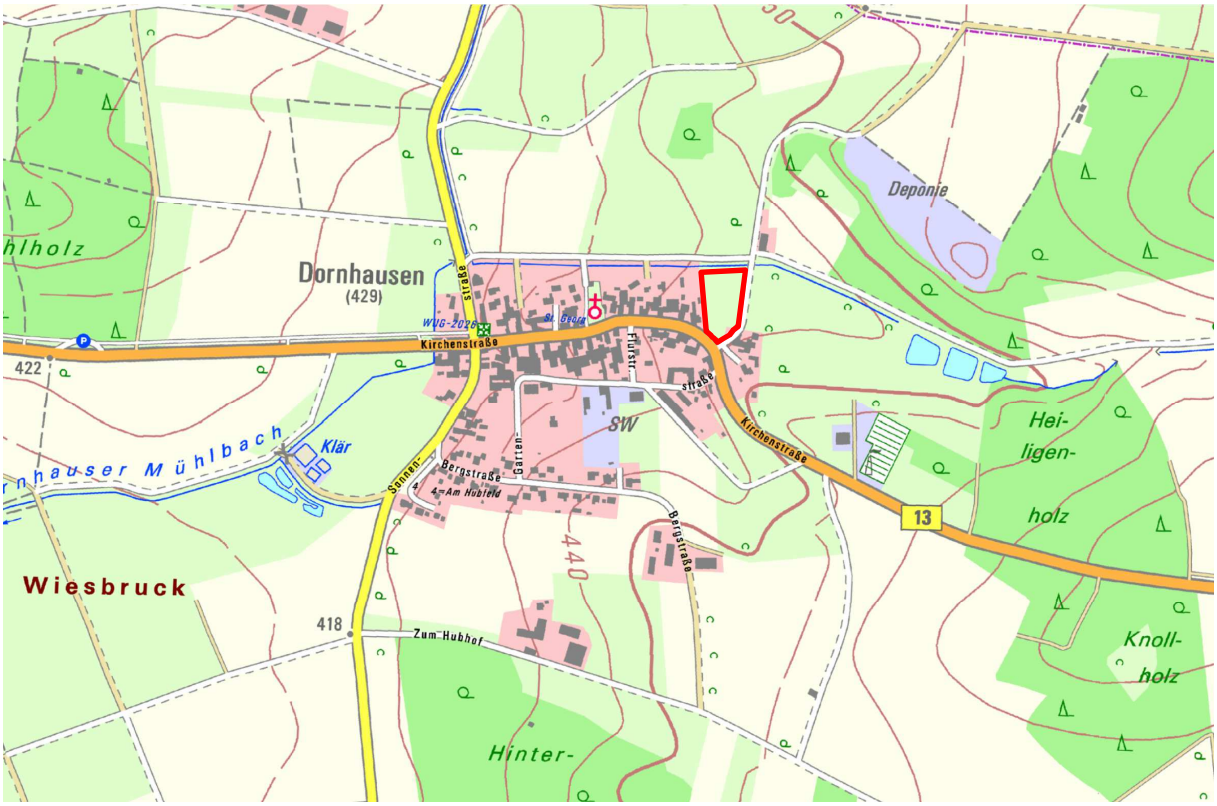

Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes in Dornhausen (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Einwohnerzahl und -entwicklung der vergangenen Jahre

Im Gemeindegebiet von Theilenhofen leben derzeit 1.118 Personen (Stand 31.12.2020[1]), die sich auf fünf Gemeindeteile verteilen. Dornhausen bildet dabei mit ca. 260 Einwohnern, nach dem Hauptort Theilenhofen, den zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Theilenhofen im Zeitraum 2009 bis 2018 ist aus Abbildung 2 ersichtlich.

[1] Quelle: GENESIS-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1)]	
		Anzahl	%
2009	1 191	–	–
2010	1 189	- 2	*- 0,2*
2011	1 156	- 33	*- 2,8*
2012	1 140	- 16	*- 1,4*
2013	1 128	- 12	*- 1,1*
2014	1 128	–	–
2015	1 129	1	*0,1*
2016	1 117	- 12	*- 1,1*
2017	1 123	6	*0,5*
2018	1 127	4	*0,4*

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Theilenhofen im Zeitraum 2009 bis 2018[2]

Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik[3] geht für die Gemeinde Theilenhofen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 1.119 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde eine Bevölkerungsabnahme auf ca. 1.050 Einwohner bis zum Jahr 2033 vorausberechnet. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5,8 % in 14 Jahren.

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert dabei auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu-/Abwanderungen ausgehend von den Entwicklungen der Jahre 2011 bis 2019.

Sonstige Strukturdaten

Theilenhofen und Dornhausen liegen an der Bundesstraße B 13 und sind damit verkehrstechnisch bestens angebunden an die Mittelzentren Gunzenhausen und Weißenburg in Bayern.

Theilenhofen verfügt zwar selbst über keine zentralörtliche Einstufung, liegt jedoch laut Regionalplan sowohl an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Gunzenhausen – Ellingen – Weißenburg) als auch an einer von regionaler Bedeutung (Gunzenhausen – Theilenhofen – Markt Berolzheim – Treuchtlingen).

[2] Statistik kommunal 2019, Gemeinde Theilenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

[3] Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Theilenhofen, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Baulandreserven und Innenentwicklungspotentiale

In Dornhausen stehen der Gemeinde derzeit keine erschlossenen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Flächenreserven im Flächennutzungsplan sind ebenfalls nicht in nennenswerten Umfang vorhanden.

Die letzte Baulandausweisung im Ortsteil Dornhausen erfolgte im Jahr 2001 am südwestlichen Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet mit 18 Bauparzellen (Bebauungsplan „Am Hubfeld“). Die Gemeinde hat in diesem Baugebiet eine abschnittweise, bedarfsorientierte Erschließung durchgeführt. Bis heute ist etwa ein Drittel des Baugebietes erschlossen und bebaut (fünf Bauplätze). Die bisher unbebaute Fläche (Fl.-Nr. 439 Gmk. Dornhausen) des rechtsgültigen Bebauungsplanes kann jedoch von der Gemeinde nicht weiter erschlossen und vermarktet werden, da sich das Grundstück vollständig in Privatbesitz befindet und auch nach längeren Verhandlungen keine Einigung mit dem Eigentümer hinsichtlich eines Grunderwerbs durch die Gemeinde zustande kam. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen den Bebauungsplan „Am Hubfeld“ zu ändern im Bereich der noch nicht erschlossenen Bauflächen aufzuheben. Somit stehen in diesem Baugebiet keine weiteren Bauplätze zur Vermarktung zur Verfügung.

Typische Baulücken für eine kurzfristige Bedarfsdeckung auf dem Wege der Innenentwicklung sind in Dornhausen aktuell nicht vorhanden. Sonstige Innenentwicklungspotentiale, z. B. durch Nachverdichtung oder Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Hofstellen innerhalb des Dorfgebietes sind nur langfristig zu mobilisieren. Im weiteren Sinne kann allerdings auch der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung als Nachverdichtung gewertet werden, da mit der Planung eine Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen und eine kompakte und effiziente Siedlungsform begünstigt wird.

Aufgrund der Größe des geplanten Baugebietes ist mit der Neuausweisung zumindest eine kurz- bis mittelfristige Deckung (ca. 8 - 15 Jahre) des Bedarfs an Wohnbauland zu erwarten. Der langfristige Wohnflächenbedarf soll dann soweit möglich vornehmlich über die Erschließung weiterer Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden. Hierfür erfolgt eine regelmäßige Eigentümeransprache zur Prüfung der Verkaufsbereitschaft bei Baulücken und Leerständen im Innenbereich. Aufgrund der Gemeindestruktur und -größe erfolgt die Ansprache in der Regel persönlich durch den Bürgermeister.

Baulandbedarf

Angesichts der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik lässt sich rechnerisch ein zusätzlicher Baulandbedarf nicht nachweisen. Die Gemeinde sieht sich jedoch in der Verantwortung, für bauwillige Bürger in den jeweiligen Ortsteilen Bauland zur Verfügung zu stellen, insbesondere um die Abwanderung junger Familien zu verhindern und damit die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern.

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gerade in kleinen Dörfern nur sporadisch möglich ist und allenfalls eine mittel- bis langfristige Entwicklungsoption bietet.

Um mit der Neuausweisung des Baugebietes „Nordöstlich des Dorfes“ in Dornhausen nicht den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung zuwider zu handeln, hat die Gemeinde bereits die Änderung und Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Hubfeld“ in Dornhausen auf den Weg gebracht (siehe auch oben). Mit der Teil-Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird in Dornhausen bestehendes Baurecht für 12 Bauplätze zurückgenommen, so dass diese wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zufallen. Unter Berücksichtigung der

Neuausweisung von 7 Bauplätzen im vorliegenden Bebauungsplan „Nordöstlich des Dorfes“ verbleibt in der Summe eine Rücknahme von fünf in Dornhausen.

Da die Bilanz der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich somit insgesamt negativ ausfällt, wird von einer rechnerischen Bedarfsermittlung für das neu auszuweisende Baugebiet abgesehen. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele des Flächensparens und des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ können in der Bilanz als erfüllt angesehen werden.

1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich des Dorfes“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die förmliche Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Gemeinde Theilenhofen der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) zugeordnet und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Theilenhofen liegt unmittelbar an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Mittelzentren Gunzenhausen und Weißenburg.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Weißenburger Bucht“ (110.3) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet. Der Planungsraum ist geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Insgesamt soll sich laut Regionalplan die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden Westmittelfrankens in einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2 vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke im nordöstlichen Ortsrand von Dornhausen und kann damit im weitesten Sinne als Baulücke bzw. Nachverdichtung betrachtet werden. Der Lückenschluss fördert eine kompakte und effiziente Siedlungsentwicklung und stärkt den Ortskern von Dornhausen.

Alternative Siedlungspotentiale der Innenentwicklung stehen derzeit in Dornhausen nicht zur Verfügung (siehe hierzu Kapitel 1.3). Eine Erschließung des Wohnbaugebietes „Nordöstlich des Dorfes“ in Dornhausen wird daher als notwendig erachtet, um auch zukünftig Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung anbieten zu können und insbesondere junge Familien im Ort zu halten.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Theilenhofen ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanungsgebietes als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 3). Entgegen der aktuellen Darstellung im FNP sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes wird eine freizuhaltende (Grün-)Fläche für den Hochwasserschutz vorgesehen. Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

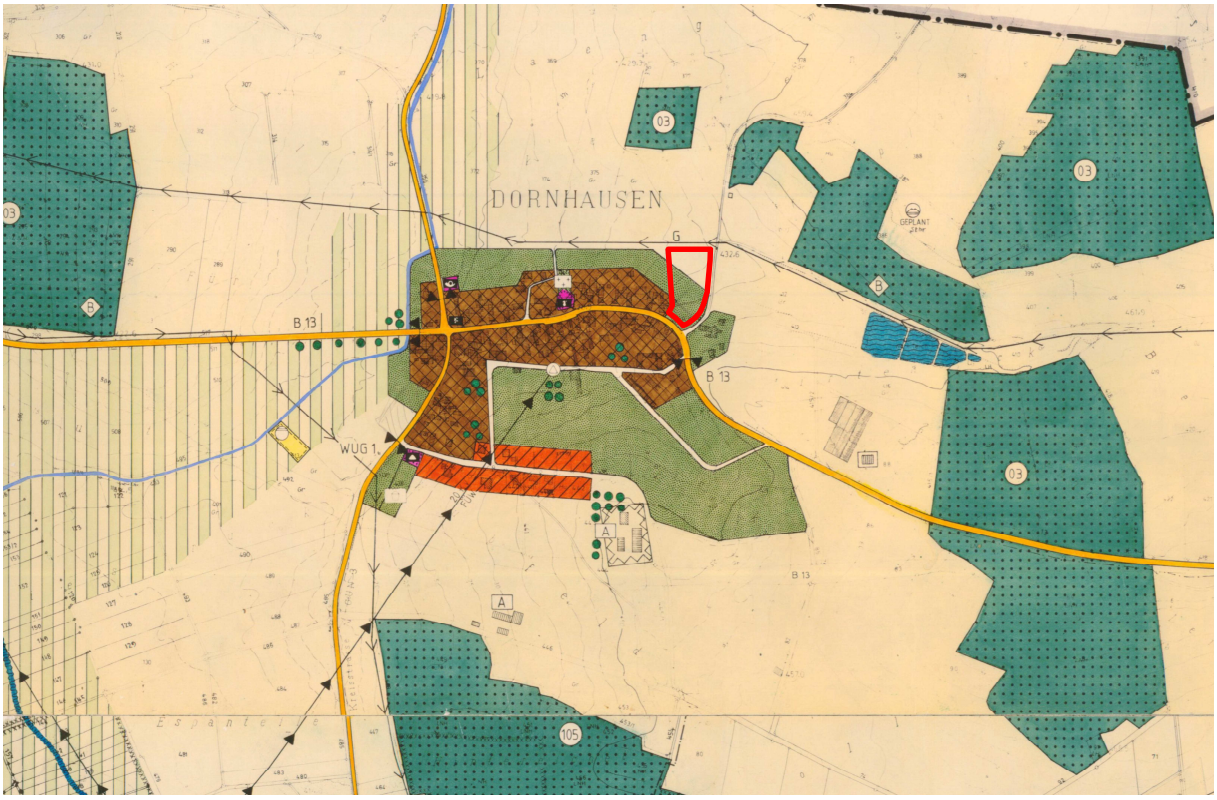

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Theilenhofen, ohne Maßstab (Geltungsbereich grob abgegrenzt)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder sonstigen Gebieten zum Schutz von Natur und Umwelt.

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserbrunnen des ZV Pfofelder Gruppe in der geplanten Wasserschutzgebietszone III. Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes steht der Feuerletten in unterschiedlichen Mächtigkeiten an, der einen gewissen natürlichen Schutz für das Trinkwasservorkommen bietet. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist die Planung grundsätzlich mit der Trinkwassergewinnung fachlich vereinbar, wenn die Wirksamkeit der vorhandenen Deckschichten durch die späteren Baumaßnahmen erhalten bleibt und insgesamt sich die Gefährdung für das Trinkwasservorkommen nicht signifikant erhöht. Die hierfür zu beachtenden Vorgaben und Auflagen sind dem Kapitel 4.3 Trinkwasserversorgung zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugebiet „Nordöstlich des Dorfes“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Dornhausen an. Mit der Ausweisung und Erschließung des Baugebietes wird der nordöstliche Ortsrand durch die Schließung einer Lücke der Siedlungsfläche abgerundet. Die überbaubare Fläche des Neubaugebiets soll dabei nicht weiter nach Norden reichen, als die Bebauungsgrenze der bestehenden Siedlungsfläche von Dornhausen. Der historische Ortsrand weist hier einen gewissen Abstand zum nördlich verlaufenden Dornhauser Mühlbach auf. Um dessen Überschwemmungsgebiet nicht einzuengen wird im Bebauungsplan entlang des Baches eine großzügige Grünfläche für den Hochwasserschutz gesichert, in der Gebäude und Aufschüttungen unzulässig sind.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden in insgesamt 7 Bauparzellen mit einer mittleren Grundstücksgröße von etwa 800 m² gegliedert. Die gewählte Parzellierung der Bauflächen entspricht dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und der örtlichen Nachfrage. Städtebauliches Ziel ist hier der Erhalt und die Weiterentwicklung einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur mit überwiegender Einzelhausbebauung und großzügigen Gartenanteilen.

Hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen an der umliegenden Bebauung, wobei einige kleinere Vereinfachungen bzw. Lockerungen vorgenommen wurden. Hierdurch soll den Wünschen der Bauwerber entgegengekommen werden und damit nicht zuletzt auch die Zahl der Befreiungsanträge verringert werden.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sowie die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser und sonstige Hausgruppen entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird relativ großzügig bemessen, um den Bauherren bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung eine hohe Flexibilität zu gestatten. Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung grenzübergreifender Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Lediglich auf Parzelle 2 wird die bebaubare Fläche deutlich eingeschränkt. Hier wird das ca. 12 x 16 m große Baufenster im Südwesten der Bauparzelle angeordnet, damit die Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes zum Liegen kommt (vgl. hierzu auch Kapitel 3.6).

Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bayrischen Bauordnung einzuhalten. Es gilt die Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.4 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um eine optisch einengende Wirkung im Straßenraum zu vermeiden.

Um sicherzustellen, dass auch bergseitig erschlossene (Grenz-)garagen ohne eigene Abstandsflächen i. S. d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 zulässig sind, wird folgende Regelung getroffen:

Das Bezugsgelände für die Ermittlung der Wandhöhe von Garagen und Carports in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen i. S. d. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird festgelegt als

- die Höhe der Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) in der Mitte der Grundstückseinfahrt, wenn das Gelände von der Erschließungsstraße zur Garage bzw. zum Carport abfällt (bergseitige Erschließung),
- die (natürliche) Geländeoberfläche, wenn das Gelände von der Erschließungsstraße zur Garage bzw. zum Carport ansteigt (talseitige Erschließung).

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind private Pkw-Stellplätze anzulegen, um ein übermäßiges Parken in den Erschließungsstraßen zu vermeiden. Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist dabei anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Theilenhofen in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung zu ermitteln und herzustellen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höheneinstellung der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Hauptgebäude werden aufgrund der Topographie mit variierenden Geländeneigungen differenzierte Festsetzungen für einzelne Bereiche des Baugebietes getroffen. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf demnach

- auf den Parzellen 1 und 2 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über die Erschließungsstraße herausragen,
- auf den Parzellen 3, 5 und 7 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,50 m über die Erschließungsstraße herausragen, und
- auf den Parzellen 4 und 6 an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über die Erschließungsstraße herausragen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden nachfolgende First- und Wandhöhen festgesetzt:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach. Für Gebäude mit Pultdach (auch mit Versatz) beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 m, um sehr hohe Wandansichten zu vermeiden.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt für alle Gebäude 6,00 m.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Dächer und Dachaufbauten

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist in erster Linie von fränkischen Satteldächern geprägt. Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen hat sich die Gemeinde Theilenhofen entschlossen, hinsichtlich der Dachgestaltung auch modernere Bauweisen zuzulassen. So werden neben den traditionell landschaftstypischen Satteldächern auch Pultdächer, Versetzte Pultdächer sowie Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Hierfür sind folgende Dachneigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 28-50°

- Pultdach (PD), Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-28°
- Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Dachneigung 10-25°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude werden darüber hinaus Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 9° zugelassen. Hierdurch soll beispielsweise der Anbau von Wintergärten oder moderner Windfänge ermöglicht werden. Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden sämtliche Dachformen und -neigungen zugelassen, um auch hier moderne und kostensparende Bauweisen zu ermöglichen.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachsteine oder Dachziegel in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorgeschrieben. Für Nebengebäude und Garagen sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig. Eine Dachbegrünung ist für alle Gebäude zulässig und aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ausdrücklich erwünscht.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppgauben werden zugelassen. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Zudem müssen sämtliche Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang aufweisen. Insgesamt darf die addierte Breite der Gauben je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Gesamtlänge des Haupthauses überschreiten.

Fassadengestaltung

Um die Bildung von störenden Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, typische Blockhäuser („Baumstammhäuser“) werden jedoch ausgeschlossen, da diese in der Regel als Fremdkörper in der fränkischen Siedlungslandschaft wahrgenommen werden.

Einfriedungen

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu entwickeln sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird einschließlich Zaun und Sockelmauer auf maximal 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg beschränkt, um eine optisch einengende Wirkung und Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu verhindern.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Sockelmauern sind ausschließlich zur Straße hin zulässig, mit einer Höhe bis maximal 0,30 m über OK Straße. Ansonsten sind Mauern und sonstige massive Einfriedungen (z.B. Gabionen, Vollmetallzäune) als Einfriedung unzulässig. Hierdurch soll unter anderem eine gewisse Wanderungsmöglichkeit für Kleintiere innerhalb des Baugebietes ermöglicht werden.

Geländeauffüllungen und -modellierung

Um einen städtebaulichen Rahmen für Geländemodellierungen zu setzen und nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, werden Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken auf eine Höhe von maximal 1,50 m begrenzt und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (Höhenunterschiede sind hier durch Böschungen auszugleichen). Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein und sind zum Zwecke des Erosionsschutzes einzusäen oder zu bepflanzen.

3.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt der Dornhauser Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Für den Dornhauser Mühlbach wurde im Rahmen des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes der Gemeinde Theilenhofen im Jahr 2017 eine Überschwemmungsgebietsermittlung durchgeführt. Da sich die Modellgrenze der Überschwemmungsgebietsermittlung nur knapp oberhalb des Planungsgebiets befand, waren die Berechnungsergebnisse von 2017 aufgrund der Rechenungenauigkeit am Modellrand jedoch nicht aussagekräftig für das Bebauungsplangebiet. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde daher das hydraulische Berechnungsmodell um ca. 500 m gewässeraufwärts der neu geplanten Bebauung erweitert und das Überschwemmungsgebiet für HQ_{100} = 4,0 m³/s neu berechnet.

Das berechnete Überschwemmungsgebiet ist aus Abbildung 4 ersichtlich. Zusätzlich wurde die Überschwemmungsgebietsgrenze als blaue Linie nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

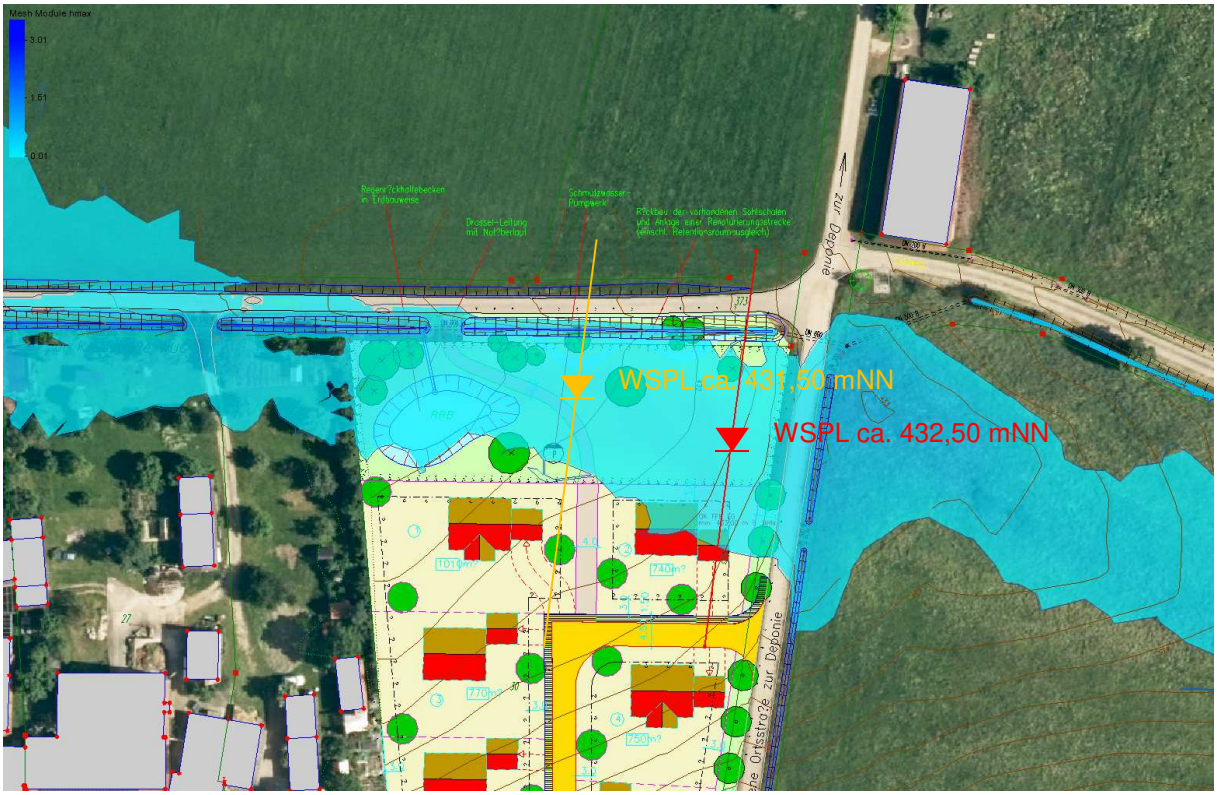

Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des Dornhauser Mühlbachs innerhalb des Planungsgebiets

Die Berechnung des Überschwemmungsgebietes zeigt, dass lediglich eine nördliche bzw. nordöstliche Teilfläche der Bauparzelle 2 im Bereich der Hochwassergefahrenfläche liegt. Während sich in der Grünfläche/Wiese zwischen dem begradigten Bachlauf und der Parzelle 2 Wassertiefen von bis zu 25 cm einstellen, sind innerhalb des Baugebietes (Parzelle 2), wo der Hang nach Süden bereits ansteigt, nur geringe Wassertiefen von weniger als 10 cm zu erwarten. Dies ist das dadurch begründet, dass sich das Hochwasser östlich des Baugebietes oberhalb des vorhandenen Feldwegs aufstaut, bis dieser auf einer Länge von ca. 40 m breitflächig überströmt wird. Unterhalb des Feldweges sammelt sich das Wasser rasch wieder im Taltiefsten, wo sich am Beginn des Baufensters der Parzelle 1 eine mittlere Wasserspiegellage von ca. 432,50 m ü. NN einstellt. Etwas westlich, am Beginn des Baufensters der Parzelle 2 liegt die mittlere Wasserspiegelhöhe rund 1,0 m tiefer, also bei ca. 431,50 m ü. NN (vgl. Abbildung 4).

Grundsätzlich kann eine (sehr seltene) Überschwemmung mit geringen Wassertiefen im nördlichen Gartenbereich der Parzelle 2 hingenommen werden. Eine Bebauung oder Auffüllungen innerhalb Überschwemmungsgebietes sind jedoch nicht zulässig, weshalb das Baufenster auf Parzelle 2 entsprechend reduziert und im Südwesten der Parzelle angeordnet wurde.

Hochwasserschäden an Gebäuden sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden und können insbesondere durch entsprechende Höheneinstellung des Gebäudes verhindert werden. Hierfür wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) auf Parzelle 1 mit mindestens 432,00 m ü. NN und auf Parzelle 2 mit mindestens 433,00 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einem Freibord von rund 50 cm über der ermittelten Wasserspiegellage bei HQ_{100} in der Talsohle.

Die Höhenkoten gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports. Alle tieferliegenden Gebäudeteile sind zwingend hochwassersicher zu errichten und gegen eindringendes Wasser zu schützen. Insbesondere dürfen keine Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) tiefer liegen als die angegebenen Höhenkoten bzw. sind ggf. durch Objektschutzmaßnahmen entsprechend zu sichern.

Auffüllungen im Gartenbereich der Parzelle 2 sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

Etwaiger auf den Parzellen 1 und 2 durch Objektschutzmaßnahmen verlorengehender Retentionsraum ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Hierfür ist ein pauschaler Retentionsraumausgleich im Zuge einer Teil-Renaturierung des unmittelbar nördlich angrenzenden Bachabschnittes vorgesehen. Hierbei werden die vorhandenen Sohlschalen ausgebaut und ein gewundener, naturnaher Bachlauf angelegt. Im südlichen Uferbereich des bisherigen Bachlaufes wird dabei eine flächenhafte Abgrabung von mindestens 15 m³ vorgenommen. Das Abgrabungsvolumen ist bewusst großzügig bemessen und übersteigt in jedem Fall den durch etwaige Objektschutzmaßnahmen potentiell verlorengehenden Retentionsraum.

Denkbar wäre in Zusammenhang mit der Renaturierung auch die Schaffung eines Zugangs zum Gewässer mit Anlage eines als „Wasserspielplatzes“ für Kinder.

Die gesamte Grünfläche zwischen der geplanten Bebauung und dem nördlich gelegenen Feldweg wird im Bebauungsplan als „Fläche für den Hochwasserschutz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude und Geländeauffüllungen grundsätzlich unzulässig, um die

Flächen als Retentionsraum freizuhalten und einen ungehinderten Hochwasserabfluss zu gewährleisten.

Zugelassen werden können dagegen bauliche Maßnahmen, die keine Aufschüttungen beinhalten und hochwasserangepasst umgesetzt werden. Insbesondere zulässig ist die Errichtung eines unterirdischen Schmutzwasserpumpwerks sowie des im Planblatt dargestellten Regenrückhaltebeckens. Die Anlage von Fußwegen innerhalb der Grünfläche muss ebenerdig erfolgen.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken dient der Sammlung und Behandlung des auf den Dach- und Verkehrsflächen des Baugebiets anfallenden Niederschlagswassers. Das behandelte Regenwasser wird über eine Ablaufleitung gedrosselt in den Dornhauser Mühlbach eingeleitet. Ein geordneter Notüberlauf ist sicherzustellen.

Das Rückhaltebecken wird als reines Erdbecken ausgeführt und ist ohne Aufschüttungen bzw. Umwallungen umzusetzen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei Berührung des Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss entstehen. Im Gegenteil kann durch die Abgrabung der Gesamt-Retentionsraum in der Talaue des Dornhauser Mühlbachs vergrößert werden.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Überschwemmungsgebietes wurde geprüft, aufgrund der örtlichen Topographie müsste das Regenrückhaltebecken dann jedoch deutlich in den Hang eingegraben werden. Hohe Böschungen, der Verlust von Baufläche und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wären die Folge, so dass der gewählte Standort bevorzugt wurde.

Es ist auch nicht zu befürchten, dass das Rückhaltebecken bei Flutung durch Hochwasser seine Funktionsfähigkeit verliert, da aufgrund der Lage bei kleinen bis mittleren Hochwassern (ca. HQ_{10} bis HQ_{20}) noch keine Überflutung des Rückhaltebeckens zu erwarten ist. In diesen Fällen ist also die volle Funktionsfähigkeit des Beckens für die Siedlungsentwässerung gegeben (Bemessung für ein 5-jährliches Regenereignis). Bei größeren Regenereignissen, die aufgrund des kleinen Einzugsgebietes häufig auch zu entsprechenden Hochwassern führen werden, entlastet das Rückhaltebecken ohnehin in den Dornhauser Mühlbach, so dass in diesen Fällen die Funktionsfähigkeit durch ein gleichzeitig ablaufendes Hochwasser selbst bei Überflutung des Rückhaltebeckens nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Das Regenrückhaltebecken ist gemäß den einschlägigen technischen Regeln (DWA-Regelwerk, insbesondere DWA A-117) zu bemessen und auszuführen. Hierfür ist in Verbindung mit der Niederschlagswasserableitung des Baugebietes eine qualifizierte Entwässerungsplanung zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Dornhauser Mühlbach einzuholen (siehe hierzu auch Kapitel 4.2).

Standort für Schmutzwasserpumpwerk

Im südlichen Bereich der Grünfläche ist nahe der Fußwegverbindung die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks erforderlich. Der Standort ist im Planblatt per Planzeichen festgesetzt, der tatsächliche Standort kann jedoch aus technischen Gründen geringfügig abweichen.

Das Pumpwerk ist als unterirdisches Schachtbauwerk auszuführen und hochwasserangepasst bzw. überschwemmungssicher herzustellen, so dass im unwahrscheinlichen Fall einer Überflutung keine Schäden zu befürchten sind.

3.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Dornhausen sowie der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Um das Gebiet nach Norden und Osten einzugrünen und einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Baumreihe mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen festgesetzt (Pflanzgebot A). Der Pflanzabstand der Baumreihe sollte zwischen 8 und 12 m betragen.

Die Grünfläche im Norden dient dem Hochwasserschutz und als Retentionsraum. Das bisher begradigte und mit Sohlschalen befestigte Bachbett des Dornhauser Mühlbaches wird im Bereich des Bebauungsplanes zurückgebaut und ein gewundener, naturnaher Bachlauf angelegt. In Verbindung damit könnte auch ein Zugang zum Gewässer als „Wasserspielplatz“ für Kinder geschaffen werden.

In die Grünfläche wird außerdem ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise integriert. Zusätzlich ist auf der Grünfläche um das geplante Regenrückhaltebecken und im Bereich der Renaturierungsstrecke die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Einzelbäumen bzw. Baum- und Strauchgruppen vorgesehen (Pflanzgebot C). Diese locker angeordneten Gehölzpflanzungen erfüllen unter anderem als Gewässerbegleitgehölze verschiedene ökologische und wasserwirtschaftliche Funktionen und unterstreichen als Ortsrandeingrünung den dörflichen Charakter des Baugebiets.

Darüber hinaus wird zur inneren Durchgrünung des Baugebiets die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum pro angefangenen 500 m² auf jeder Bauparzelle vorgeschrieben (Pflanzgebot B). Der Pflanzstandort ist hierbei frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch – wie im Plan dargestellt – eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung). Nachbarrechtliche Abstandsregelungen sind zu beachten.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laub- und Obstgehölze, die den dörflichen Charakter des Baugebiets unterstreichen und eine gute Einbindung in das Ortsbild fördern sollen. Prinzipiell können auch andere, heimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Fremdländische, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden jedoch ausgeschlossen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

3.8 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des geplanten Baugebietes.

Tabelle 1: Flächennutzung im geplanten Baugebiet „Nordöstlich des Dorfes“

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	58,4 %	5.681 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	11,2 %	1.086 m²
Öffentliche Grünflächen (einschl. RRB und Bachlauf)	30,4 %	2.957 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**100,0 %**	**9.724 m²**

4 Erschließung und Versorgung

4.1 Verkehrserschließung

Das Kleinbaugebiet in der Ortsmitte von Dornhausen liegt durch seine nahe Lage zur Bundesstraße 13 verkehrstechnisch günstig.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 13. Der Anschluss an die B 13 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und ist bereits vorhanden und verkehrsgerecht ausgebaut. Die Sichtweiten am Knotenpunkt sind ausreichend und betragen in beide Richtungen $\geq$ 5/70 m. Ergänzend zur Freihaltung der Sichtdreiecke wird empfohlen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 30/7, Gemarkung Dornhausen, keinerlei Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen anzubringen bzw. zuzulassen die sich höher als 80 cm über die Fahrbahn der B 13 erheben (Sichtbeziehung auf die B 13 und den Gehweg).

Der Zufahrts-/Einmündungsbereich zur vorhandenen Ortsstraße ist im Einmündungsbereich zur B 13 und zum geplanten Wohnbaugebiet so zu gestalten, dass die möglichen Fahrwege/-beziehungen und die Vorfahrtsregelung(en) eindeutig für die Verkehrsteilnehmer erkennbar sind. Über die Detailgestaltung der Einmündung(en) ist ein Plan anzufertigen, der mit der zuständigen Verkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt abzusprechen ist.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße, die im Süden und Osten an die vorhandene Ortsstraße zur gemeindlichen Erdaushubdeponie angeschlossen wird. Die beiden Straßenanschlüsse erfolgen rechtwinkelig, die Sichtweiten sind ausreichend. Die Trassierung der Ringstraße innerhalb des Baugebiets richtet sich nach den topografischen Gegebenheiten und dem geplanten Bebauungskonzept. Die öffentliche Verkehrsbreite beträgt 6,00 m und wird aufgeteilt in 4,50 m Fahrbahn und 1,50 m Grünstreifen in Rasenschotter. Der fahrbahnbegleitende Grünstreifen dient als Ausweichraum und gleichzeitig als Versorgungsstreifen für Kabelleitungen.

Im Baugebiet sind zu jedem Wohngebäude Stellplätze gemäß Ziffer 1.7 der Bebauungsplansatzung nachzuweisen. Als zusätzliche Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind im Bereich der Baugebietszufahrt vier Stellplätze als Querparkbuchten geplant.

Die Erschließungsstraße im Baugebiet wird im Mischprofil ohne trennende Hochborde ausgebildet, die Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m + 1,50 m Grünstreifen. Die Fahrbahn wird von beidseitigen Flachbordrinnen begrenzt, die maximale Bordsteinhöhe beträgt 3 cm. Hochborde zwischen Fahrbahn und Grünstreifen sind nicht vorgesehen. Fahrbahn und begleitender Seitenstreifen gehen fließend ineinander über und sind lediglich optisch durch Materialwechsel getrennt; auf eine weitgehende Barrierefreiheit im gesamten Neubaugebiet wird besonderer Wert gelegt.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße wird bituminös befestigt, die fahrbahnbegleitenden Grün- und Versorgungsstreifen erhalten eine wassergebundene Befestigung aus Rasenschotter (versickerungsfähig). Die öffentlichen Parkflächen werden mit einem Belag aus versickerungsfähigem Betonpflaster befestigt.

Zur fußläufigen Anbindung des Kleinbaugebiets im Ortskern von Dornhausen wird der vorhandene Gehweg an der Ortsdurchfahrt der B 13 bis ins Neubaugebiet verlängert. Die bauliche Gestaltung in Bezug auf den Anbau des Gehweges im Einmündungsbereich zur Bundesstraße ist mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach abzusprechen.

Zusätzlich wird das Baugebiet über eine Fußwegverbindung an das nördlich angrenzende Feldwegenetz angeschlossen (Spazierweg). Der durch die nördliche Grünfläche führende Fußweg wird mit einer wassergebundenen Splitt-/Sanddecke befestigt.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungskonzept mit ringförmiger Trassenführung ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden.

Über die geplante Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die vorhandene Ortsstraße zur Deponie sind sämtliche Bauparzellen verkehrstechnisch erschlossen, ausreichende Rettungs- und Feuerwehrzufahrtswege sowie eine geordnete Müllabfuhr sind gewährleistet.

4.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Ortschaft Dornhausen mit ca. 260 Einwohnern wird vorwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt bislang eine unbelüftete Teichkläranlage für 400 EW.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der derzeitigen Kläranlage Dornhausen endet am 31.12.2022. Die Teichanlage soll künftig aufgelassen und das Abwasser in die Kläranlage Wachstein übergeleitet werden.

Im Jahr 2019 wurde vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ein Bauentwurf für die Sanierung bzw. den Neubau einer zentralen Kläranlage in Wachstein erstellt. Die bestehende Anlage Wachstein wird zu einer Scheibentauchkörper-Anlage für 1300 EW umgebaut. An diese Gemeinschaftsanlage werden künftig die Ortschaften Theilenhofen, Gundelsheim, Wachstein und Dornhausen angeschlossen. Das Abwasser des Ortsteils Dornhausen wird nach Auflassen der alten Teichanlage künftig über ein Hebewerk der neuen Gemeinschaftsanlage in Wachstein zugeleitet.

Für die neue Kläranlage Wachstein liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die Maßnahme wurde im Jahr 2020 fertiggestellt.

Das Neubaugebiet wird aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen im Trennsystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers entwässert.

Das häusliche Abwasser des Neubaugebiets wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und am nördlichen Rand des Wohnbaugebietes (Geländetiefpunkt) über ein Schmutzwasserpumpwerk mit anschließender Druckleitung dem vorhandenen örtlichen Mischwasser-

sammler in der B 13 zugeleitet. Das Mischwasserkanalnetz der Ortschaft ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzwassermenge aus dem Baugebiet schadlos abführen zu können. Das Abwasser wird künftig über das weiterführende Ortsnetz und ein geplantes Hebewerk an der Stelle der alten Teichkläranlage der neu geplanten vollbiologischen Gemeinschaftskläranlage Wachstein zugeleitet. Die Abwasser-Überleitung von Dornhausen nach Wachstein ist derzeit im Bau und wird bis zur Erschließung des Neubaugebietes fertiggestellt sein. Die neue Scheibentauchkörper-Anlage Wachstein ist mit 1300 EW ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzwasserfracht aus dem Neubaugebiet in Dornhausen richtliniengemäß behandeln zu können.

Das innerhalb des Neubaugebiets anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird in separaten Sammelleitungen abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird am nördlichen Baugebietsrand im Geländetiefpunkt der geplanten Grünfläche in ein Regenrückhalte-Erdbecken eingeleitet. Dort wird das Niederschlagswasser behandelt und über eine Drosselleitung in den angrenzenden Dornhauser Mühlbach abgeleitet. Der Dornhauser Mühlbach mündet in der Talsohle in den Pfofelder Mühlbach.

Für die vorbeschriebene Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung des Neubaugebiets wird vom Ingenieurbüro Klos, Spalt, eine separate Entwässerungsplanung auf der Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Dornhauser Mühlbach ist durch die Gemeinde Theilenhofen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.

Flächenbefestigungen

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

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten deshalb – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Regenwassernutzung, Zisternen

Um einen zusätzlichen Beitrag zur dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -nutzung zu leisten und die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln. Das gesammelte Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden

ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen

Bei extremen Starkregenereignissen kann es theoretisch innerhalb der Bauflächen zu kurzzeitigen Überflutungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser kommen. Da oberhalb des Baugebietes keine bebauten Einzugsflächen liegen, ist die Abflussmenge jedoch überschaubar und das Risiko entsprechend gering. Den Bauwerbern wird dennoch grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Zum Hochwasserschutz entlang des Dornhauser Mühlbaches (Gew. III) siehe Kapitel 3.6.

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 gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet.

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes zu Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe (ZV-PFO) sichergestellt. Das Versorgungsnetz des Zweckverbands wird entsprechend erweitert.

Laut Aussage des ZV-PFO kann im Plangebiet eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz für Wohnbaugebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht (min. 48 m³/h).

Der Geltungsbereich liegt außerdem im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserbrunnen des ZV Pfofelder Gruppe in der geplanten Wasserschutzgebietszone III. Im Bereich des vorgesehenen Baugebietes steht der Feuerletten in unterschiedlichen Mächtigkeiten an, der einen gewissen natürlichen Schutz für das Trinkwasservorkommen bietet. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist die Planung grundsätzlich mit der Trinkwassergewinnung fachlich vereinbar, wenn die Wirksamkeit der vorhandenen Deckschichten durch die späteren Baumaßnahmen erhalten bleibt und insgesamt sich die Gefährdung für das Trinkwasservorkommen nicht signifikant erhöht.

Um dies sicherzustellen sind im Wesentlichen folgende Vorgaben und Auflagen zu beachten:

Bohrungen für Erdwärmesonden oder Brunnen sowie tiefere Erdaufschlüsse, die über den üblichen Umfang (Baugruben für ein Wohnhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen) der geplanten Nutzung hinausgehen sind nicht zulässig.

Bei der Wiederverfüllung von Baugruben und Leitungsgräben darf nur das ursprüngliche unbelastete Erdaushubmaterial verwendet werden, das bei den Aushubarbeiten angefallen ist. Nach der Wiederverfüllung dürfen im Vergleich zum Ausgangszustand keine höheren oder bevorzugten Wasserwegsamkeiten verbleiben.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Fundamenten, Tragschichten, Kellerwänden, Stellflächenbefestigungen, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe, Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Die Versorgungsleitungen können im fahrbahnbegleitenden Versorgungsstreifen verlegt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind hierbei mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten; das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) ist zu beachten.

4.5 Gasversorgung

Die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die Gasversorgung ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

4.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. Zur Nutzung von Solarenergie wird insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen.

4.7 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich des geplanten Versorgungsstreifens erfolgen.

Es wird empfohlen bei der Erschließung des Baugebiets bereits Leerrohre für eine mögliche Breitbandversorgung des Gebiets mit zu verlegen (sog. „Speedpipes“ für Glasfaserkabel). Gegebenenfalls wäre auch die Verlegung von Hausanschlüssen für Glasfaserkabel anzudenken („FTTH – Fibre To The Home“).

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den festgesetzten Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten; das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) ist zu beachten.

4.8 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist. Aufgrund der ringförmigen Verkehrserschließung ohne Sackgassen ist eine problemlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und andere Lkws sichergestellt.

5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Südlich des Baugebietes befindet sich die Bundesstraße B13. Die Fernstraße bildet eine wichtige regionale Verkehrsader und durchzieht das Dorf Dornhausen in Ost-West-Richtung.

Das Baugebiet befindet sich im Innerortsbereich, die Geschwindigkeit auf der Kirchenstraße (B 13) ist auf Tempo 50 begrenzt. Der Durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt laut Bayerischem Straßeninformationssystem (BAYSIS): Kfz: 5225 / SV: 621 (Straßenverkehrszählung 2015).

Im Bereich der geplanten Bauflächen ist grundsätzlich mit Immissionen aus dem Straßenverkehr (Verkehrslärm) zu rechnen.

Angesichts der für eine Bundesstraße vergleichsweise geringen Verkehrsstärke und der innerörtlichen Lage mit Geschwindigkeitsbeschränkung kann davon ausgegangen werden, dass gesundheitsschädliche Immissionen durch Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) im Planungsgebiet nicht zu erwarten sind. Begünstigend wirkt sich hier auch die Topographie mit dem von der Straße weg nach Norden hin abfallenden Hang auf, der zu einer raschen Abnahme der Lärmeinwirkungen mit steigendem Abstand von der Bundesstraße führen dürfte.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Einbindung des Baugebietes in die bestehende Siedlungsstruktur ist ein aktiver Lärmschutz zur Verringerung von Immissionen (z. B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand) jedenfalls sowohl aus städtebaulicher als auch aus technischer Sicht nicht realisierbar.

Um für die, der Bundesstraße am nächsten gelegene, Parzelle Nr. 7 die Lärmeinwirkungen zu vermindern, wird für diese Parzelle empfohlen, das Wohnhaus so weit wie möglich im Norden des Grundstücks zu errichten und die schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräume im Rahmen der architektonischen Möglichkeiten ebenfalls nach Norden, also von der Bundesstraße abgewandt, zu orientieren.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnamen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der städtebaulich gut in die bestehenden Siedlungsflächen eingebundenen Lage in dem ländlich geprägten Dorf Dornhausen findet sich im Umfeld des Planungsgebietes eine enge Verflechtung dorfgebietstypischer Nutzungen. Landwirtschaftliche bzw. kleinbäuerliche Nutzungen, Handwerk und Wohnen existieren hier traditionell auf engem Raum nebeneinan-

der. Auch wenn im Zuge des allgemeinen strukturellen Wandels landwirtschaftliche Nutzungen in der jüngeren Vergangenheit zurückgegangen sind, verbleibt hier doch ein geringes Konfliktpotenzial mit der geplanten Wohnnutzung im Baugebiet. Dies ist im dörflichen Planungsgebiet nicht zu vermeiden und wird aus Sicht der Gemeinde als zumutbar für die zukünftigen Bewohner bewertet, insbesondere da die Bauflächen in erster Linie für die ortsansässige Bevölkerung vorgesehen sind.

Größere Tierhaltungen oder gewerbliche Nutzungen, die im Planungsgebiet zu erheblichen Immissionen führen könnten, sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Gleichwohl wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs landwirtschaftstypische Emissionen (Gerüche, Lärm, Staub, etc.) aus kleineren Tierhaltungen und anderen erwerbslandwirtschaftlichen bzw. kleinbäuerlichen Nutzungen (z. B. private Brennholzgewinnung etc.) auftreten können. Dies gilt ebenso für Emissionen, die im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nördlich des Planungsgebiets liegenden landwirtschaftlichen entstehen. Diese Emissionen aus der Landwirtschaft sind im ländlichen Raum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

6 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.4). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die nächsten Schutzgebietsgrenzen - Vogelschutzgebiet „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ (6728-471) und FFH-Gebiet „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“ (Nr. 6830-371) - liegen südwestlich des Ortes in der Altmühlaue über 1,2 km entfernt. Die Grenzen des großräumigen Naturparks „Altmühltal“ liegen ebenfalls in über 1,2 km Entfernung südlich bzw. südöstlich des Ortes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete einschließlich ihrer Schutz- und Erhaltungsziele kann ausgeschlossen werden.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasste Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mittig auf einer Grünlandfläche östlich des Ortes, gut 80 m südöstlich des Geltungsbereichs, liegt ein in der Biotopkartierung erfasster Streuobstbestand (Nr. 6930-1020-001). Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

6.2 Abiotische Schutzgüter

Naturräumlich kann das Planungsgebiet dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ (F59) mit der Untereinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet werden.

Die geologischen Verhältnisse werden durch Ton- und Tonmergelsteine des Feuerletten des Mittleren Keupers geprägt. Es stehen, teilweise pseudovergleyte, Braunerden aus (grusführendem) Lehm über (grusführendem) Lehm bis Ton an, die in kalkhaltige (pseudovergleyte) Kolluvisole aus (grusführendem) Schluff bis Lehm übergehen.

Der Geltungsbereich am nordöstlichen Ortsrand wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Damit sind die natürlichen Bodenverhältnisse bewirtschaftungsbedingt überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Der Gemeinde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen keine Erkenntnisse über Altlastenflächen im Bereich des Bebauungsplanes vor. Sollten bei Aushubarbeiten trotzdem optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt weißenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Nördlich des Geltungsbereichs fließt der Dornhauser Mühlbach. Der Bach entspringt am Römischen Bad, etwa 1,5 km östlich des Geltungsbereichs und mündet nach einer Gesamtlänge von 3,3 km südwestlich von Dornhausen in die Altmühl. Das Gewässer ist oberhalb des Ortes durch mehrere Fischteiche immer wieder aufgestaut. Zwischen der Kreisstraße WUG 1 und dem Wirtschaftsweg östlich des Geltungsbereichs fließt der Bach nördlich des Ortes als begradigtes Gewässer, mit Sohl- und Uferbefestigungen. Durch Grundstückszufahrten sind kurze Abschnitte verrohrt. Die oberen Uferböschungen sind durch intensiv gepflegte Rasenböschungen bewachsen.

Für den Dornhauser Mühlbach wurde im Rahmen des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes der Gemeinde Theilenhofen im Jahr 2017 eine Überschwemmungsgebietsermittlung durchgeführt, die im Zuge der Bauleitplanung im Jahr 2021 ergänzt wurde. Das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, 91174 Spalt, berechnete Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100} = 4,0 m³/s) ist in Abbildung 4 (siehe Kapitel 3.6) dargestellt. Mit Ausnahme des nordöstlichen Rands der Parzelle 2 liegen die geplanten Bauflächen außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebiets. Das Baufenster wurde so gestaltet, dass das Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebietes zum Liegen kommt. Geringfügige Verluste an Retentionsraum werden im Zuge einer Teil-Renaturierung des Dornhauser Mühlbachs durch Abgrabungen im Ufer- und Wiesenbereich ausgeglichen. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Hochwasserschutz mit Einschränkungen hinsichtlich Nutzbarkeit und Geländeauffüllungen werden nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserrückhalt und -abfluss vermieden.

Die Grundwasserverhältnisse des Feuerletten werden aufgrund der anstehenden Mergelton- und Tonmergelsteine durch Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen geprägt.

Aufgrund der geringen Ausdehnung und der starken Durchgrünung von Dornhausen ist die Bedeutung des Geltungsbereichs als Kaltluftentstehungsfläche gering.

Durch die geplante Bebauung können ca. 40 % der Fläche überbaut und versiegelt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Auch die Funktion der Kaltluftentstehung

ist nicht mehr gegeben. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit der Anlage von Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Mikroklima übernehmen können. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird in ein Regenrückhalte-Erdbecken am nördlichen Baugebietsrand eingeleitet und von dort gedrosselt in den angrenzenden Dornhauser Mühlbach abgeleitet. Damit werden die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt minimiert. Die empfohlene Errichtung von Regenwasserzisternen und die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung sowie die Empfehlung versickerungsfähiger Befestigungen für die Grundstückserschließung können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zusätzlich minimieren.

Damit können auch Wetterereignisse wie beispielsweise Starkregen als Folgen des Klimawandels bis zu einem gewissen Maß abgepuffert werden.

Auch die Festsetzung einer großen Grünfläche als Retentionsraum, die starke Durchgrünung sowie die Empfehlung von Dachbegrünungen können einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser leisten und wirken einer starken Aufheizung entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dornhausen und wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Frühsommer wird der Aspekt deutlich durch Löwenzahn dominiert. Auf dem Grundstück am südöstlichen Rand steht eine Garage mit angebautem kleinem. Ein kleiner Nutzgarten und zwei Großsträucher (Schwarzer Holunder und Flieder ergänzen die Nutzung.

Im Süden wird das Baugebiet durch die angrenzende Bundesstraße B 13 einschließlich Gehweg begrenzt. Das schmale Straßenbegleitgrün geht direkt in das Grünland über.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft der versiegelte Wirtschaftsweg zur gemeindlichen Erdaushubdeponie. Ein ausgeprägter Saumstreifen oder Verkehrsbegleitgrün ist nicht vorhanden. Im Norden grenzen der Dornhauser Mühlbach und ein versiegelter Wirtschaftsweg an. Der Bach kann als naturfern ausgebautes, begradigtes Gewässer kategorisiert werden. Die Lebensraumfunktion ist aufgrund der Sohl- und Uferbefestigungen sowie der verrohrten Abschnitte und der intensiv gepflegten steilen Uferböschungen stark eingeschränkt. Die anschließende landwirtschaftliche Flur wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet.

Westlich grenzt die Siedlungsfläche von Dornhausen an. Die Wohngebäude und Hofstellen direkt liegen beiderseits der Bundesstraße B 13, die hinteren Teilflächen der Grundstücke sind als Grünfläche, in der Regel als Wiese mit (Obst-)Bäumen und Hecken angelegt.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen können insgesamt als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden. Naturschutzfachlich höherwertig sind je nach Ausprägung die Bäume und Gehölze in den angrenzenden Gartenflächen. Auch die Bedeutung als Lebensraum kann als gering eingestuft werden. Der dauerhafte Aufenthalt artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und ist aufgrund der Ausprägung auch nicht zu erwarten (vgl. saP in Anlage 1).

Durch die geplante Bebauung geht damit Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche zu rechnen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände während der Bauzeit zu vermeiden, werden in der saP zeitliche Beschränkungen für die Bautätigkeit festgelegt (siehe hierzu Kapitel 6.6 und Anlage 1).

Über die festgesetzten Pflanzgebote A und B auf öffentlichen und privaten Flächen wird im Zusammenhang mit der Anlage von Gartenflächen eine gute Ein- und Durchgrünung erreicht. Die nördliche Fläche zum Hochwasserschutz wird als Grünfläche festgesetzt, das Regenrückhaltebecken in Erdbauweise erstellt. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Gehölze sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenfläche für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können. Im Vergleich zur bisher intensiv landwirtschaftlichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen daher nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

6.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die leicht wellige, durch Grünland und gliedernde kleine Wald- und Gehölzflächen bestimmte Kulturlandschaft. Die bestehende Siedlungsfläche zieht sich mehr oder weniger als Straßendorf entlang der Bundesstraße. Die Bebauung wird überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Nebengebäude mit landschaftstypischen steilen Satteldächern geprägt. Das südöstlich liegende Wohngebäude weist zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss auf. Die westlich angrenzende Bebauung ist durch geschnittene und freiwachsende Hecken sowie Einzelbäume gut eingegrünt. Auch die südöstlich liegende Hofstelle ist nach Norden zur freien Landschaft hin gut eingegrünt.

Im Planungsumfeld sind mehrere Rad- und Wanderwege ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dornhausen und schließt direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Durch die geplante Bebauung wird der nordöstliche Ortsrand abgerundet und eine Lücke zu der bestehenden südöstlich vorgelagerten Hofstelle geschlossen.

Über planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird eine angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen. Überdimensionierte für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper werden vermieden.

Über die festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen (Pflanzgebote A und C) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und auf der nördlichen Grünfläche sowie die Baumpflanzungen auf privaten Flächen (Pflanzgebot B) werden eine gute Ein- und Durchgrünung und ein positiver Übergang in die freie Landschaft erreicht.

Unter Berücksichtigung der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung gut in das städtebauliche Umfeld ein, sodass keine Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild sowie der landschaftsgebundenen Erholung zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der Wanderwegnutzung auf dem östlich angrenzenden Weg ist aufgrund der Ausweisung von 7 Bauparzellen ebenfalls nicht zu erwarten.

6.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Boden- und Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld vorhanden. Sowohl eine direkte als auch eine indirekte Beeinträchtigung der Baudenkmäler im Ortszentrum kann aufgrund der Entfernung und der Festsetzungen in Bezug auf Gestaltung und Eingrünung ausgeschlossen werden.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden jedoch auf die 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.

6.6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP durch Herrn Markus Römhild, Weißenburg durchgeführt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage von fünf Ortsbegehungen zur Überprüfung planungsrelevanter Arten sowie der Auswertung vorhandener Daten wurden von Herrn Römhild zusammenfassend folgende Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen:

- Die Eingriffsfläche bietet keine Fortpflanzungs- und Ruhestäten für Fledermäuse. Eine Nutzung als Jagdhabitat ist wahrscheinlich, aber sicher nicht als essentielles Nahrungshabitat zu interpretieren.
- Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen im Vorhabenbereich kann ein Vorkommen und damit eine mögliche Betroffenheit weiterer im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannter Tierarten ausgeschlossen werden.
- Im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umgriff konnten insgesamt 29 Vogelarten festgestellt werden, von denen 19 als sichere oder wahrscheinliche Brutvögel eingestuft werden. 10 Arten werden als saP- bzw. planungsrelevant betrachtet. Die Revierzentren der planungsrelevanten Arten liegen jedoch alle außerhalb des Eingriffsbereichs.

Die folgenden Maßnahmen werden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahmen:

aV1: Keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

aV2: Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten

Um sicher zu gewährleisten, dass es zu keiner Störwirkung und ggf. (temporärer) Aufgabe von Brutplätzen in angrenzenden Strukturen kommt, sollten bauliche Maßnahmen in diesem Bereich nur zwischen Juli und Februar vorgenommen werden. Davon kann unter Begutachtung der Strukturen durch einen Experten jedoch abgewichen werden.

aV3: Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z. B. Windschutzecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Mögliche Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden werden in der Satzung und der saP genannt.

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

CEF-Maßnahmen:

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Gutachterliches Fazit

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Nordöstlich des Dorfes“ im Ortsteil Dornhausen wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 12.12.2019

geändert: 04.11.2021

20.01.2022

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