

# **Gemeinde Dietersheim, Ortsteil Dottenheim**

## **Einbeziehungssatzung „Dottenheim“**

Begründung, Stand 29.07.2020, Fertigung

### **1. Allgemein**

#### **1.1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet**

Der Ortsteil Dottenheim befindet sich ca. 1,5 km westlich des Hauptortes Dietersheim an der Bundesstraße B 470. Das Planungsgebiet liegt östlich anschließend an den alten Ortskernbereich, der sich nördlich der Bundesstraße befindet. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

#### **1.2. Planungsanlass und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung einer Lagerhalle, die Schaffung von Lagerplätzen außerhalb der Halle sowie den Betrieb einer Werkstatt für Vorrichtungsarbeiten eines örtlichen Spenglereibetriebes zu schaffen.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen die dafür erforderlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dottenheim eingezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1518 der Gemarkung Dottenheim mit rund 6.650 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden Ökoausgleichsflächen mit einem Umfang von rund 2.700 m<sup>2</sup> im direkten Umgriff festgelegt.

Um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelne bauliche Vorgaben (Dimension) festgelegt werden, die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich sind.

### **2. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche**

#### **2.1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet ist derzeit im südlichen Teil als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Am Nordrand des Plangebietes sind zwei ehemals landwirtschaftliche Hallen sowie zwei Fahrsilos vorhanden. Östlich des Planungsbereichs sind weitere Feldscheunen und Silos vorhanden. Eine 20 KV Freileitung quert das Gebiet. Das Planungsgebiet ist daher baulich vorgeprägt. Entlang des Flurweges an der Nordseite verläuft teilweise ein Graben. Westlich angrenzend beginnt das unbeplante Dorfgebiet von Dottenheim.

Der überörtlich bedeutsame Aischtalradweg sowie ein örtlicher Wanderweg der Gemeinde Dietersheim führen an der Nordgrenze des Plangebietes vorbei.

Der Geltungsbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans Westmittelfranken (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“).



Abb. 1: Auszug aus Karte 3 Regionalplan, unmaßstäblich.



Abb. 2:  
Auszug aus Bayernatlas, unmaßstäblich.

Abgrenzung des Plangebiets schwarz gestrichelt.

Aus landesplanerischer Sicht ist die Planung aufgrund der baulichen Vorbelastung mit den Belangen des Landschaftsschutzes und der Erholung vereinbar.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim darauf hingewiesen, dass der Standort außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten liegt.

Das Wasserwirtschaftsamt verwies auf den vorhandenen „namenlosen“ Graben westlich des Planungsgebietes und darauf, dass dafür kein Überschwemmungsgebiet bekannt ist. Auch wie sich Starkregen auswirken können, sei nicht bekannt. Der Gemeinde wurde daher in der Abwägung empfohlen entsprechend den Vorgaben der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ eine flächendeckende Vorsorgeplanung zu beauftragen und ein Risikomanagement zu erstellen. Auch auf der Ostseite ist ein Graben vorhanden.

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht Einverständnis.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen, es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor. Das ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf Altlasten hindeuten, sind die Fachbehörden zu benachrichtigen.

## 2.2. Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ein kleiner Teil im Nordwesten (mit den Hallen und den Silos) ist bereits als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO im wirksamen FNP dargestellt.

Eine Stromleitung der N-ergie quert das Planungsgebiet.

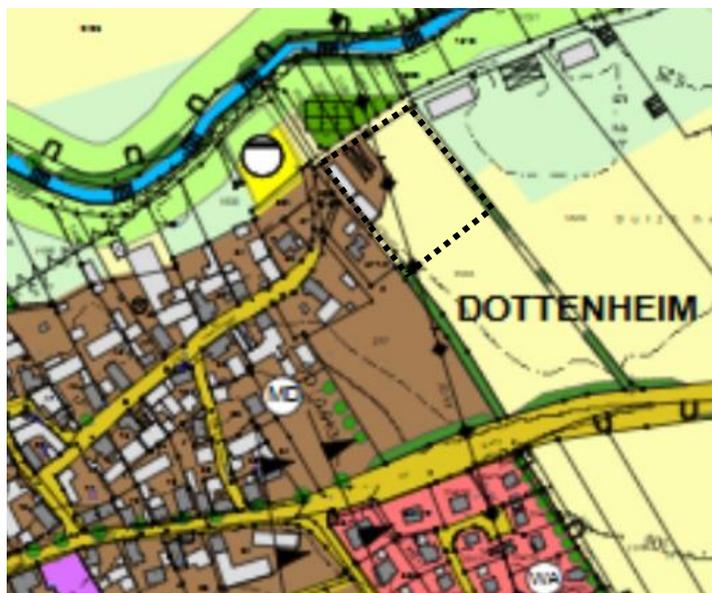


Abb. 3: Ausschnitt wirksamer FNP, ohne Maßstab, Planungsgebiet schwarz gestrichelt umrandet

Vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach kam ein Hinweis zum 60m Bereich der Aisch. Die Aisch ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers. Die 60m- Linie wird im Plan ergänzt. Ein Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

## 3.) Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Voraussetzung zur Aufstellung (oder Änderung) von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu a) geordnete städtebauliche Entwicklung: Der Bereich und seine Umgebung sind durch landwirtschaftliche Nebengebäude sowie westlich durch ältere Wohngebäude baulich deutlich vorgeprägt. Dies entspricht dem Charakter des Ortsrands eines Ortsteils im ländlichen Gebiet. Die Errichtung von Lagerflächen und einer Produktionshalle stehen dem nicht entgegen.

Eine verträgliche, nicht - störende gewerbliche Nutzung entspricht dem Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes (MD). Allerdings ist ein besonderes Augenmerk auf die landschaftsverträgliche Einbettung der Planung durch Eingrünungsmaßnahmen und Höhenbegrenzung insbesondere in Richtung Aischtal zu legen. Eine Bebauung, die dies berücksichtigt und sich in Dimension und Gestaltung diesen Gebäuden annähert, wird auch das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Zu b) UVP: Durch die Planung wird nicht die Art der baulichen Nutzung verändert. Die vorhandene dörfliche Gemengelage wird durch die Erweiterung des ortsansässigen Betriebs vielmehr gestärkt und ein „kippen“ in Richtung Wohnnutzung verhindert. Die Gemengelage mit Landwirtschaft, Wohnen und nicht – störendem Gewerbe ist typisch für ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege: Aufgrund der intensiven Ackernutzung der überplanten Teilfläche der Fl.-Nr. 1518 konnten sich dort keine hochwertigen Bestände von Fauna oder Flora entwickeln. Dies wurde durch eine aktuelle saP bestätigt.

Entlang des östlichen Baches ist ein schmaler Streifen mit kleineren Bestände von Hochstauden und einzelnen bachbegleitenden Gehölzen vorhanden, die aber durch die Planung (Abrücken der Bebauung) nicht beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald Nr. LSG-BAY-07) befindet sich nördlich in einiger Entfernung vom Plangebiet. Die geplante Fläche liegt auch nicht im Naturpark Steigerwald (Quelle Bayernatlas, Zugriff Januar 2020).

Naturschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen (ebenda). Auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wurde bereits hingewiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen könnte allenfalls durch Lärmauswirkungen eintreten. Kulturgüter sind nicht betroffen.

Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben.

## **4. Planung**

### **4.1. Plandarstellung**

Die Einbeziehungssatzung definiert mit dem Geltungsbereich die in den Zusammenhang einzubeziehende Fläche mit einigen zusätzlichen Eintragungen:

- Fläche für die Wasserwirtschaft zur Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser;
- Baugrenze zur Regelung der bebaubaren Flächen (z.B. Abstand zu vorhandenen Gräben westlich und östlich des Planungsgebietes);
- Nutzungsschablone mit Festsetzung des Gebietstyps sowie Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Bauweise und Dachneigung. Ein Bauentwurf für die neue Halle liegt inzwischen vor, sie wird ca. 70 m lang sein. Daher musste eine ausnahmsweise Regelung für Gebäudelängen über 50m (hier bis 70m) aufgenommen werden.

Die einbezogenen Flächen sind durch die angrenzende Nutzung (z.B. Wohn- und Nebengebäude, vorhandene Straßen) baulich vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

## 4.2. Ergänzende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung

Es wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es sollen ausschließlich Betriebsgebäude entstehen, so dass Wohnnutzung ausgeschlossen wird (vgl. Textliche Festsetzung III.1.). Gebäudelängen bis 70 m sollen zulässig sein (in Planzeichnung bereits enthalten).

Zur Integration in das Ortsbild sind Festsetzungen zur Dachfarbe getroffen worden, wobei Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Eine Aufständigung von solchen Anlagen ist jedoch nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung eventueller Hochwassergefahren wird von dem vorhandenen Graben westlich und östlich 5 m mit der Baugrenze abgerückt. Dies dient auf der Ostseite vorwiegend der landschaftlichen Eingrünung, auf der Westseite der Vorsorge vor eventuellen Hochwassergefahren. Die Gemeinde wird eine Vorsorgeplanung erstellen.

Eine landschaftliche Eingrünung wird durch die Festsetzung einer zweireihigen Hecke alternierend mit einzelnen Bäumen an der Ostseite erfolgen. Hier sind ergänzend zum Bestand neue Erlen- und Weidensträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fahr- und Lagerflächen sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren. Dies wurde in Festsetzung III.3. geregelt. Flächen für Stellplätze sind nicht festgesetzt, da eine Regelung nicht erforderlich ist.

## 4.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Einbeziehungssatzung werden insgesamt ca. **6.647 m<sup>2</sup>** überplant, davon rund 150 m<sup>2</sup> Fläche für die Wasserwirtschaft. Eine Fläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> ist bereits durch bestehende Hallen überbaut bzw. als Fahrfläche befestigt. Dort wird kein neuer Eingriff erfolgen, ausser, dass die Beton-Silos abgebrochen werden und deren Grundfläche voraussichtlich mit Schotter wasserdurchlässig befestigt wird.

Die Eingriffsfläche beträgt daher in etwa 5.450 m<sup>2</sup>.

### 4.3.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt 6647 qm. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Lagerhalle (Grundfläche ca. 70 x 25 m)
- Offene Lager- und Verkehrsflächen

#### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben: intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker) - 5450 qm.

Kategorie I unten: Gebäude, Fahrsilos, Schotterflächen – 1197 qm

#### Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I

MI Mischgebiet / festgesetzte GRZ 0,6: > 0,35 - Bilanzfläche gesamt 5450 qm

Bemerkung: Bei der Bilanzierung wurden die bereits versiegelte Fläche (1197 qm) nicht berücksichtigt.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Kategorie I oben (Acker)

Kompensationsfaktor 0,3-0,6

Ansatz: 0,5

### Begründung Ausgleichsfaktor

Eingriffsvermeidung/-minderung für folgende Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Boden und Wasser: versickerungsfähiger Belag im Bereich der Verkehrsflächen und Lagerflächen (Schotter)

### Ausgleichsbedarf

5450 qm x 0,5 = 2725 qm

## **4.3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Es wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

### Lage

Teilfläche Flurstück 1518, Gemarkung Dottenheim

### Gesamtfläche

2750 qm

### Maßnahme 1

Anlage einer mindestens 3-reihigen Hecke. Heckenlänge ca. 90 m. Pflanzenanzahl ca. 240 Stück. Pflanzenauswahl lt. Pflanzenliste im Anhang. Pflanzgröße Strauch: zweimal verpflanzt, 60-100 cm. Pflanzung: Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m, Reihen versetzt. Schutz der Pflanzung durch Wildschutzzaun. Pflege: Abschnittsweiser Rückschnitt der Heckenpflanzen alle 10-15 Jahre.

### Maßnahme 2

Anlage von Extensiv-Wiesenflächen mit Obstbäumen. Ansaat einer regionalen Saatgutmischung. Mahd Ende September. Abtransport des Mähgutes. Pflanzung von insgesamt 12 Obstgehölzen (regionale Sorten, Hochstamm 14/16). Gesamtfläche ca. 700 qm

Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen. Die Pflege der bestehenden Bäume und Sträucher soll gemäß Maßnahme 1 erfolgen.

Eine Vernetzung der Gehölzstrukturen zwischen dem jetzigen Planungsgebiet und der dafür zu schaffenden Ausgleichsfläche sollte angestrebt werden.

## **4.3.3 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen**

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind vorgesehen:

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens selbst und des Bereichs um das Regenrückhaltebecken;
- Verwendung eines versickerungsfähigen Belages im Bereich der Verkehrs- und Lagerflächen;
- Eingrünung des Grundstücks auf der Ostseite durch Heckenpflanzungen auf einem 5 m breiten Streifen.

Die konkreten Maßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

#### **4.4. Erschließung, Versorgung**

Die Zufahrt zu den in der Einbeziehungssatzung enthaltenen Flurstücken erfolgt wie bisher direkt über den vorhandenen Feldweg. Eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern wird nicht gesehen, da die Zufahrt übersichtlich ist und täglich nur wenig Verkehr durch die Betriebsverlagerung entsteht.

Es wird als maximales zusätzliches Verkehrsaufkommen angenommen:

- 2 LKW groß (bis 38 to) pro Woche zur Anlieferung
- 1 LKW klein (bis 3,5 to) täglich zur Anlieferung
- 8 PKW Mitarbeiter früh und abends
- 5 LKW klein (bis 3,5 to, firmeneigene) früh und abends

Abb. 4: Auszug aus Unterlagen des Bauherrn, Stand September 2019

Ein Anschluss an das Wasser- und Abwassernetz, wie auch Medien und Strom, erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz. Die Kapazitäten werden im Lauf des Verfahrens von der Gemeinde geprüft.

Im Lauf des Planungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass die vorhandene Freileitung (20 KV N-ergie) verkabelt werden wird. Der Plan wurde durch den Zusatz „wird verkabelt“ ergänzt.

Zur Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser ist ein Regenrückhaltebecken geplant, dessen Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist. Das Becken selbst und dessen Umfeld sind naturnah zu gestalten. Es ist ohne Dauerstau auszuführen.

#### **4.5. Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG:**

Parallel zur Erstellung des Vorentwurfs wurde durch das Büro für ökologische Studien (BFÖS), Dr. Schlumprecht, durch mehrere Begehungen am 04.04., 18.04. und 01.05.2020 festgestellt, dass auf dem Planungsgebiet keine saP-relevanten Arten ermittelt werden konnten (mail Dr Schlumprecht vom 13.05.2020).

Auch Böschungen wurden untersucht, Zauneidechsen wurden nicht gefunden.

Damit löst das Planungsvorhaben „keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus“.

#### **4.6. Variantenprüfung**

Die Fläche selbst steht nicht zur Diskussion, da keine anderen Flächen im Umfeld verfügbar sind.

Varianten der Bebauung wurden geprüft (z.B. andere Gebäudeanordnung), auch Varianten der Zufahrt, z.B. direkt von Westen von der Dorfstraße her.

#### 4.7. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	6.647 m <sup>2</sup>
Davon:	
Fläche für die Wasserwirtschaft	150 m <sup>2</sup>
Nutzbare Fläche auf Fl.-Nr. 1518 (MI)	6.497 m <sup>2</sup>
Ökologische Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1518	2.725 m <sup>2</sup>

Planungsstand Fertigung 29.07.2020



.....  
STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Wilhelmstraße 30  
91413 Neustadt/Aisch

.....  
Gemeinde Dietersheim  
Christensen  
1. Bürgermeister

## Anhang:

### Pflanzliste (Vorschläge) für die ökologische Ausgleichsfläche

#### Bäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzqualität: Solitär, 3 x v, mit Ballen, Höhe 150-200 cm

#### Heckenpflanzen

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weissdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

#### Regionale Obstgehölze (Auswahl)

Baumanns Renette  
Bittenfelder Sämling  
Champagnerrenette  
Fromms Goldrenette  
Geflammtter Kardinal  
Goldrenette von Blenheim  
Kaiser Wilhelm  
Winterrambur  
Große Schöne Jungfernbirne  
Feuchtwanger Butterbirne  
Fränkische Hauszwetschge

Pflanzqualität: Hochstamm 14/16

### Pflanzliste Heckenpflanzung Ostseite

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix in Arten	Weiden, verschiedene Arten

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm