

GEMEINDE DITTENHEIM



13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE DITTENHEIM

IM ORTSTEIL SAUSENHOFEN

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.02.2025

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 06.11.2024 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

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

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	4
3	Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen	5
4	Umweltbericht	7
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	7
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	8
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	9
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	11
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	13
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	15
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	15
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	16
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
5	Aufstellungsvermerk	17

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Dittenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1987, der im Laufe der Jahre bislang zwölf Mal angepasst und geändert wurde.

Mit der vorliegenden, 13. Änderung des FNPs der Gemeinde Dittenheim erfolgt eine kleinräumige Anpassung im Gemeindeteil Sausenhofen. Am südwestlichen Ortsrand wird hier eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche in eine gemischte Baufläche abgeändert. Die Fläche ist überwiegend mit landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden bebaut und somit bereits entsprechend geprägt. Mit der Änderung in eine gemischte Baufläche soll die Grundlage für eine mögliche Umnutzung der vorhandenen Gebäude oder entsprechende Ersatzneubauten geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Die Gemeinde Dittenheim liegt im Altmühltal, ca. 7 km südlich von Gunzenhausen und 14 km westlich von Weißenburg i. Bay. Die vorliegende FNP-Änderung betrifft den rund 2 km nordwestlich von Dittenheim gelegenen Ortsteil Sausenhofen (siehe Abbildung 1).

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Sausenhofen und ist durch landwirtschaftliche Bebauung geprägt.

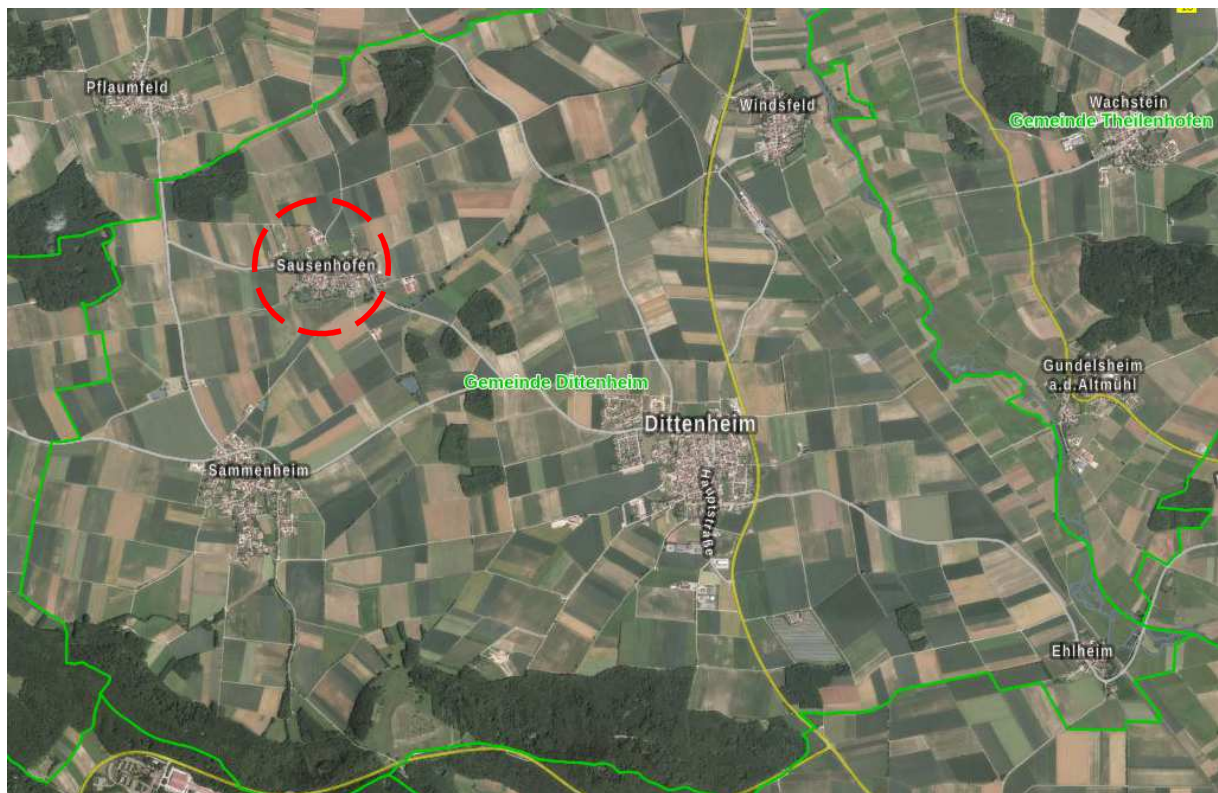


Abbildung 1: Luftbild Gemeindegebiet Dittenheim (Gemeindegrenze grün, Gemeindeteil Sausenhofen rot markiert)

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Gemeinde Dittenheim dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dittenheim insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Dittenheim liegt im Süden der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“.

Gemäß den raumstrukturellen Festlegungen des Regionalplans (RP 8) ist die Gemeinde einem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Gemeindegebiet von Dittenheim liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche vom Gemeindegebiet Theilenhofens über Markt Berolzheim nach Treuchtlingen verläuft. Dittenheim verfügt über keine zentralörtliche Einstufung, die Nachbargemeinden Heidenheim und Markt Berolzheim im Südwesten bzw. Südosten sind als bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentren eingestuft.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur und des Siedlungswesens sind folgende relevante Grundsätze aus Kapitel 3 des Regionalplans zu nennen:

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen. Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Sausenhofen und wird im Norden und Nordosten von Ortsstraßen mit dahinterliegenden Siedlungsflächen von Sausenhofen begrenzt. Im Osten sowie im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Gebäude an. Im Süden grenzen Grünflächen im engeren Siedlungsbereich an.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 8/2 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 19 und 372/1, Gemarkung Sausenhofen, Gemeinde Dittenheim mit einer Gesamtfläche von rund 0,176 ha.

Bisherige Darstellung und Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind von landwirtschaftlicher Nutzung am Ortsrand geprägt. Auf ca. zwei Dritteln der überplanten Teilfläche Fl.-Nr. 19 befinden sich landwirtschaftliche Anlagen: Eine landwirtschaftliche Halle/Scheune sowie zwei nicht mehr aktiv genutzte Fahrsilos. Die Restfläche Fl.-Nr. 19 sowie Fl.-Nr. 8/2 werden als Grünland genutzt. Dazwischen befindet sich eine Ortstraße.



Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebietes mit vorhandenem Gebäudebestand (Änderungsbereich rot umrandet)

Geänderte Darstellung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Die vorhandene Ortsstraße innerhalb des Änderungsbereichs wird in die Darstellung übernommen.

Flächenübersicht Neu-Darstellung:	Gemischte Baufläche	0,152 ha
	Öffentliche Straße	0,024 ha

Städtebauliche Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich auf der Fl.-Nr. 19 bereits ein landwirtschaftliches Gebäude und zwei Fahrsilos, die mit ihrer Grundfläche und Zufahrten rund 30 % des Änderungsbereichs einnehmen. Es ist damit eine bauliche Prägung des Planungsgebietes vorhanden, die eine Darstellung als Grünfläche im FNP nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, die gemischte Baufläche des Gemeindeteils Sausenhofen auf den Änderungsbereich auszudehnen. Zur Abrundung und Anbindung an die Darstellung gemischter Bauflächen im gültigen FNP wurde außerdem die Fl.-Nr. 8/2 mit in den Änderungsbereich einbezogen.

Da die oben genannten Gebäude und Anlagen bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, waren hier bisher nur privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen möglich, für die jedoch in Folge des allgemeinen Strukturwandels ein schwindender Bedarf besteht. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan wird eine erste Grundlage für die Umnutzung bzw. Ersatzneubauten der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude im Änderungsbereich geschaffen. Hierdurch soll – wie bereits mit der zuletzt durchgeführten, 12. Änderung des FNPs – insbesondere die Nutzung vorhandener Bausubstanz bzw. bereits baulich geprägter und versiegelter Flächen für Wohnzwecke ermöglicht werden. Auf diesem Wege soll eine organische Siedlungsentwicklung gefördert und die Ausweisung neuer „Baugebiete auf der grünen Wiese“ vermieden werden.

Die bereits vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Erschließungsanlagen (Straße und Mischwasserkanal) ermöglichen eine effiziente, flächen- und ressourcenschonende Erschließung und Nutzung von Bauflächen. Die vorliegende Planung entspricht damit insbesondere den geltenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP 3.1 und 3.2).

Das im Rahmen eines Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts berechnete Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs, Gewässer 3. Ordnung, für ein 100-jährliches Hochwasserereignis wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der FNP-Änderung übernommen. Es befindet sich in ausreichendem Abstand, rund 30 m südlich des Änderungsbereichs, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz ist bei künftigen Planungen zu beachten, dass bei den Bestandsgebäuden im Falle notwendiger Umbauten oder bei einem (Teil-)Abbruch eine Betroffenheit geschützter Tierarten (Fledermäuse, Gebäudebrüter) nicht ausgeschlossen werden können. Dies ist bei konkreten Vorhabenplanungen entsprechend zu prüfen und zu klären.

Im Westen der Flächennutzungsplanänderung wird der Änderungsbereich von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Für die Leitung gilt eine Schutzzone, die bei weiterführenden Planungen zu beachten ist.

Ferner befindet sich unweit westlich der Flächennutzungsplanänderung auf der Fl.-Nr. 373 der Gemarkung Sausenhofen die Wasserversorgungsleitung PE DN 150 zwischen dem Ab-

gabeschacht Sausenhofen und dem AGS Sammenheim des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gnotzheimer Gruppe (ZV-GNO). Im Bereich der Leitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 2 Metern, gesamt 4 Metern einzuhalten. Im Falle einer Berührung des Bereichs ist der ZV-GNO zu beteiligen.

Laut Mitteilung des ZV-GNO kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Gebiet eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz (mindestens 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Für einen höheren Löschwasserbedarf müssten ggf. andere Löschwasserquellen erschlossen werden.

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Dittenheim liegt am nordwestlichen Rand des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Die Schutzgebietsgrenze verläuft westlich des Ortes Dittenheim entlang der Kreisstraße WUG 26 Gnotzheim – Sammenheim – Dittenheim. Der Ortsteil Sausenhofen liegt damit nördlich außerhalb des Naturparks.

Weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Umfeld des Ortsteils Sausenhofen ebenfalls nicht ausgewiesen. Auswirkungen auf Schutzgebiete durch die vorliegende 13. FNP-Änderung können damit ausgeschlossen werden.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Etwa 60 m südlich des Änderungsbereichs wächst innerhalb der Retentionsfläche des Schlangenbachs nach Art. 23 BayNatSchG geschütztes Großröhricht. Die Struktur ist in der Biotopkartierung als „Großröhricht am südlichen Ortsrand von Sausenhofen“ (BK-Nr. 6930-1025, Teilfläche -001) erfasst. Durch die FNP-Änderung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung mit der geplanten Darstellung als gemischte Baufläche.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich ist das Planungsgebiet dem „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59) zugeordnet.

Die geologischen Verhältnisse um Sausenhofen werden durch Sand-, Ton-, Mergel- und Kalksteine des Lias (Schwarzer Jura), nach Süden im Übergang zu Tonsteinen des Feuerletten geprägt. Der Änderungsbereich im Südwesten von Sausenhofen liegt, detaillierter betrachtet, im Übergang zwischen den Ton-/Tonmergelsteine des Feuerletten und den quartären Talfüllungen der Aue des südlich fließenden Schlangenbachs.

Daraus haben sich fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden und (pseudovergleyte) Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) in der Schlangenbachaue Kolluvisole aus Schluff bis Lehm gebildet.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch Grundwasseringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen geprägt.

Südlich von Sausenhofen fließt der Schlangenbach als Gewässer III. Ordnung. Die Gewässerstrukturkartierung bewertet den Bach südlich des Ortes als stark bis deutlich verändert. Etwa 50 m südlich des Änderungsbereichs liegt eine größere Retentionsfläche des Bachs. Der Bach einschließlich Aue wird als wassersensibler Bereich eingestuft. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets HQ100 liegt etwa 30 m südlich des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Ortschaft Sausenhofen, im Übergang zwischen dörflicher Siedlungsfläche und lockerer Bebauung mit überwiegend landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie der freien Landschaft. Eine Bedeutung des locker bebauten Änderungsbereichs für die klimatische Ausgleichsfunktion wird als nachrangig eingestuft.

Bewertung:

Die Darstellung als Siedlungsfläche, an Stelle der bisherigen Darstellung als Grünfläche im engeren Siedlungszusammenhang, ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

In der Realität ist etwa ein Drittel des Änderungsbereichs durch landwirtschaftliche Gebäude, zwei Fahrsilos, Erschließungsfläche sowie den Abschnitt einer Gemeindestraße versiegelt und überbaut. Wie in Kapitel 3 dargelegt, können über die geänderte Darstellung im FNP, im Änderungsbereich eine Umnutzung bzw. Ersatzneubauten der bisher bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude erfolgen. Durch die Umnutzung oder Erneuerung bestehender Bausubstanz sowie der bereits baulich geprägten Flächen wird eine organische Siedlungsentwicklung bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Im Vergleich zu der etwa 35 % des Änderungsbereichs umfassenden Bestandbebauung (inkl. GVS), ist künftig bei einer maximalen GRZ von 0,6 für Dorf-/Mischgebiete eine größere Überbauung zuläs-

sig. Jedoch wird mit der Ausweisung als Mischgebiet eine baulich vorgeprägte Fläche am Ortsrand erschlossen und die Ausweisung neuer Bauflächen auf der „grünen Wiese“ vermieden bzw. reduziert.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte – soweit möglich Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung, Versiegelung und Befestigung werden die FNP-Änderung und die damit verbundenen höheren potentiell möglichen Versiegelungen als Auswirkungen mit geringer Bedeutung für die abiotischen Schutzgüter eingestuft.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

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

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht

unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Im Rahmen künftiger, konkreter Vorhabenplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Bestand:

Die Fläche des Änderungsbereichs ist als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich ausgewiesen. Zwischen der kleineren nördlichen und der größeren südlichen Teilfläche verläuft eine Gemeindestraße. Die nördliche Fläche wird als Wiese genutzt. Nördlich der Grenze wachsen mehrere Bäume auf dem angrenzenden Grundstück, die teilweise in den Änderungsbereich ragen.

Die südliche Teilfläche des Änderungsbereichs (Fl.-Nr. 19, Gmkg. Sausenhofen) umfasst etwa 1.250 m² und ist zu etwa 30 % mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Fahrtilos bebaut. Außerdem sind etwa 100 m² Erschließungsfläche der Gebäude versiegelt bzw. verdichtet. Die südliche bzw. südwestliche Fläche wird als Wiese und randlich als Lagerfläche genutzt. Insbesondere zu den Grundstücksgrenzen hin wachsen mehrere Nadel- und Laubbäume (vgl. Abbildung 2).

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Mit störungsempfindlichen Arten ist aufgrund der Ortsnähe und bisherigen Nutzung nicht zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Gebäude können Übertagungsquartier für verschiedene Fledermausarten sowie Habitatstrukturen für Gebäudebrüter bieten. In der Kirche St. Michael, etwa 200 m nordöstlich des Änderungsbereichs nennt die Artenschutzkartierung Fledermausvorkommen (unbestimmt). Auch die Gehölze können als Nahrungshabitat und Brutstandort dienen.

Bewertung:

Die geplante Nutzung als gemischte Baufläche ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen verbunden. Damit gehen auch Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierarten verloren. Der Verlust und Beeinträchtigungen sind voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleichsbedarf festzulegen.

Die Darstellung als gemischte Baufläche lässt im Vergleich zur bisherigen Grünfläche im engeren Siedlungsbereich sowie auch im Vergleich zur heutigen z.T. bebauten Flächennutzung aufgrund der für gemischte Bauflächen typischen GRZ bis 0,6 eine höhere Überbauung zu.

Die Durchgrünung der Fläche und der Anteil an Grün- und Gartenflächen sind künftig voraussichtlich etwas geringer. Im Rahmen der weiteren Planung sollte über Erhaltungs- und Pflanzgebote eine angemessene Durchgrünung geschaffen werden. Insbesondere für die randlich stehenden Bäume ist, in Abhängigkeit der geplanten Bebauung, der mögliche Erhalt zu prüfen. Bei angrenzenden Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für angrenzende Bäume auf den Nachbargrundstücken. Nicht erhaltbare Bäume sind im Rahmen der Eingriffsermittlung zu erfassen und entsprechend auszugleichen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Bäume vor der Rodung auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen (z.B. Höhlen, Spalten) zu untersuchen. Die Rodung hat im Winterhalbjahr (zwischen 01. Oktober und 28. Februar) zu erfolgen.

Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten können störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grün- und Gartenflächen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Ferner ist bei den Bestandsgebäuden im Falle notwendiger Umbauten oder bei einem (Teil-)Abbruch eine mögliche Betroffenheit geschützter Tierarten (Fledermäuse, Gebäudebrüter) zu prüfen und ggf. über Vermeidungs- und / oder CEF-Maßnahmen zu verhindern.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der weiteren Planungen nach Möglichkeit berücksichtigt werden:

- Erhaltung prägender Bäume und Gehölze,
- Schutz erhaltbarer, auch angrenzender, Gehölze während der Bauzeit,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigte Dächern, sodass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Fassadenbegrünung,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Verzicht auf Sockel und Einfriedungsmauern, insbesondere auch zur südlich angrenzenden Retentionsfläche des Schlangenbachs, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Vermeidung unnötiger nächtlicher Beleuchtung, um die Lichtverschmutzung und negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für die Baufeldfreiräumung.

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Kompensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung bzw. der Realnutzung Auswirkungen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch den Übergang von der überwiegend dörflich charakterisierbaren Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft. Die Gehölze und Grünstrukturen im Änderungsbereich und in den angrenzenden Siedlungsflächen stellen positive Strukturen im Ortsbild dar und führen zu einem aufgelockerten, dörflichen Erscheinungsbild.

Auch bauliche Elemente wie beispielsweise der nordöstlich des Änderungsbereichs stehende, als Baudenkmal klassifizierte, neugotische Kirchturm von Sausenhofen sowie weitere denkmalgeschützte Gebäude im Ort prägen das Orts- und Landschaftsbild positiv.

Der südlich von Sausenhofen beginnende großräumige Naturpark „Altmühltal“ und die östlich von Dittenheim liegende Altmühlau weisen besondere Funktionen als Erholungsgebiet auf. Auch durch Sausenhofen führen mehrere Rad- und Wanderwege. Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschafts- und Ortsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Über die allgemeine Bedeutung der Landschaft für die Erholung hinausgehende Erholungsfunktionen sind im Änderungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Entwicklung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die neu dargestellte gemischte Baufläche passt die bisherige Darstellung als Grünfläche im engeren Siedlungszusammenhang an die reale Flächennutzung und Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden an. Das Gebiet am südwestlichen Rand von Sausenhofen rundet den Ortsrand ab bzw. schließt eine Lücke im locker bebauten Ortsrandbereich.

Durch die Gehölze im Süden des Grundstücks bzw. auf den angrenzenden Grundstücken ist bereits eine gewisse Eingrünung vorhanden. Von Gnotzheim kommend sind die Bebauung und die Gehölze des südwestlich angrenzenden Grundstücks vorgelagert.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in bei konkreten Planungen nach Möglichkeit berücksichtigt werden:

- Erhaltung prägender Bäume und Gehölze,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vermeidung größerer Kies- und Steinbeete,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen (heimische) Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- Verzicht auf Verwendung fremdländischer Gehölzarten sowie von Nadelgehölzen, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,
- Fassadenbegrünung,
- Planung landschaftsraumtypischer Bauformen und Vermeidung von für den ländlich-dörflichen Raum unpassender Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden,
- Vermeidung unnötiger Beleuchtungsanlagen um die Lichtverschmutzung und Blendungen zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind, sowohl insgesamt als auch im Vergleich mit einer Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche auf der „grünen Wiese“, durch die FNP-Änderung und die Darstellung einer gemischten Baufläche als Lückenschluss zur Ortsrandabrundung nur geringe Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Für die Erholungsnutzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Die im aktuell gültigen FNP als Grünflächen im engeren Siedlungsbezug dargestellten Flächen im Änderungsbereich, sind aktuell teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut, die über befestigte Flächen im Norden erschlossen sind. Die verbleibenden Flächen werden als Wiese und Lagerflächen genutzt. Damit können für die angrenzenden Flächen temporäre Lärm- und Staubimmissionen im Rahmen einer typischen dörflichen Nutzung auftreten.

Bewertung:

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Südwesten des Ortes im Anschluss an die bestehende dörflich geprägte Siedlungsfläche stellt eine konfliktarme Entwicklung der Ortschaft Sausenhofen dar. Grundsätzlich können sowohl von vorhandenen Hofstellen in Sausenhofen, als auch von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Je nach künftiger Nutzung des Plangebiets können ebenso Emissionen des Planungsgebiets auf angrenzende Siedlungsfläche wirken. Insgesamt sind die zu erwartenden Emissionen jedoch im ländlichen Planungsraum als ortsüblich anzusehen.

Damit werden Auswirkungen für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit insgesamt als nachrangig bewertet.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Ortskern von Sausenhofen sind die Kirche St. Michael und mehrere Gebäude sowie bauliche Elemente wie die Friedhofsmauer und der Pfarrgarten als Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) gelistet. **Im näheren Umfeld der Flächennutzungsplanänderung befindet sich folgendes Baudenkmal:**

- **D-5-77-122-32, Sausenhofen 42.** Ehem. Hirtenhaus, eingeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit fachwerksichtigem Giebel, 18. Jh.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG wird hingewiesen:

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seine Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das BLfD ist bei allen Planung-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Ferner sind in und um Sausenhofen mehrere Bodendenkmäler bekannt. Im näheren Umfeld der Flächennutzungsplanänderung liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

- **D-5-6930-0071**, Straße der römischen Kaiserzeit
- **D-5-6930-0204**, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- **D-5-6930-0075**, „Siedlung des Mittelneolithikums“.

In unmittelbarer Nähe römischer Straßen treten häufig frühmittelalterliche Siedlung auf. Zudem ist die genaue Ausdehnung der beiden anderen Denkmäler aktuell nicht bekannt, sie können sich durchaus noch in das Planungsgebiet hinein erstrecken. Aus diesen Gründen sind im Planungsgebiet laut Stellungnahme des BLfD vom 16.12.2024 Bodendenkmäler zu vermuten. Aufgrund dessen sind bei weiteren Planungs- und Bauvorhaben folgende rechtliche Vorgaben zu beachten:

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

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Bewertung:

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Baudenkmäler im Ortskern ist durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen (vgl. Kapitel 4.2.3). Davon betroffen ist insbesondere die Fernwirkung des Kirchturms. Durch die, in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild genannten, Maßnahmen können auch optische Auswirkungen auf die Baudenkmäler vermieden werden.

Die Darstellung als Siedlungsfläche ist mit möglichen Bodeneingriffen verbunden.

Aufgrund der von Seiten des BLfD ausgesprochenen Denkmalvermutung sind bei weiteren Planungs- und Bauvorhaben folgende rechtliche Vorgaben zu beachten:

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

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder di-

rekt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Bei Beachtung der vorangehenden Auflagen und rechtlichen Bestimmungen, sind nur geringe Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderungen würde die bestehende Darstellung als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich und die bestehende Nutzung mit Gebäuden, Fahrsiloflächen, Zufahrten und Lagerflächen erhalten bleiben. Die Fläche wäre weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen, sodass wie bisher nur privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen möglich wären.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche wird eine erste Grundlage für die Umnutzung bzw. Ersatzneubauten der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude im Änderungsbereich geschaffen. Hierdurch wird eine organische Siedlungsentwicklung gefördert. Die Nutzung vorhandener Bausubstanz bzw. bereits baulich geprägter und versiegelter Flächen für Wohnzwecke vermeidet die Ausweisung neuer „Baugebiete auf der grünen Wiese“.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im Rahmen künftiger, konkretisierter Planungen sind die Notwendigkeit und ggf. der Umfang von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen sowie bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich bei einer Zunahme versiegelter und überbauter Flächen sowie bei Verlust höherwertiger Gehölzbestände und Bäume erforderlich.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Naturschutzfachlich sowie städtebaulich und wirtschaftlich können die Flächen des Planungsgebiets als geeignet für die Darstellung einer Siedlungsfläche eingestuft werden. Alternativ zu den vorgesehenen Maßnahmen der Umnutzung und Innenentwicklung könnten neue Bauflächen „auf der grünen Wiese“ ausgewiesen werden. Diese Alternative wäre voraussichtlich mit deutlich größeren Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 13. FNP-Änderung der Gemeinde Dittenheim wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine mögliche Umnutzung vorhandener Gebäude(teile) oder entsprechende Ersatzneubauten geschaffen.

Die Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche stellt eine organische Siedlungsentwicklung dar.

Die FNP-Änderung sieht die Darstellung als gemischte Baufläche vor. Damit ist durch die künftige Bebauung ein höherer Versiegelungsgrad von Flächen möglich und je nach Betroffenheit der Gehölzbestände der Verlust an Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der künftigen konkretisierten Planungen sind der Bedarf und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen.

Insgesamt ist bei Realisierung einer Umnutzung der bestehenden Gebäude bzw. einer neuen Bebauung von Auswirkungen nachrangiger bis mittlerer Erheblichkeit für die geprüften Umweltschutzgüter auszugehen.

Vor dem Abriss oder Umbauarbeiten von Gebäuden bzw. der Rodung von Gehölzen ist der Bestand auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen bzw. Artvorkommen zu untersuchen. Bei Bedarf sind Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Landschaft und Erholung	gering / nachrangig
Mensch	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk


Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dittenheim wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 06.11.2024

geändert: 19.02.2025

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



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Dittenheim, den

Günter Ströbel, Erster Bürgermeister