

Stadt Treuchtlingen

Einbeziehungssatzung

„Gstadt“



Begründung

rechtsverbindliche Fassung

Stand 24.11.2022

Inhalt

1 Anlass und Ziel.....	3
2 Lage und Größe.....	3
3 Verfahren.....	3
4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	4
4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
4.3 Flächennutzungsplan.....	5
5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	5
6 Erschließung.....	5
6.1 Verkehrserschließung.....	5
6.2 Wasserversorgung.....	5
6.3 Abwasserentsorgung.....	6
7 Natur- und Artenschutz.....	6
7.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung.....	6
7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	6
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
7.4 Vermeidungsmaßnahmen.....	10
7.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	10
7.5.1 Anlass und Rechtsgrundlage.....	10
7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	11
7.5.3 Fazit.....	11
8 Landwirtschaftliche Emissionen.....	11
9 Grünordnung.....	12
10 Hinweise zur Denkmalpflege.....	13
11 Hinweise zur Wasserwirtschaft.....	13
12 Hinweise zu Natur- und Artenschutz.....	14
13 Rechtsgrundlagen.....	15
14 Aufstellungsvermerk.....	16

1 Anlass und Ziel

Durch die Altmühl und den daraus resultierenden Überschwemmungsgebieten, sowie bewaldete Berge und Wälder bietet das Stadtgebiet von Treuchtlingen kaum realistische Möglichkeiten einer weiteren Siedlungsentwicklung für Wohnbauflächen. Deshalb müssen Alternativen in Betracht gezogen werden, die aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen her gut umsetzbar sind.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2716, Gemarkung Treuchtlingen ist die Infrastruktur bereits vorhanden, sodass die Erschließung des Neubaus auf dem Grundstück mit vergleichsweise geringem Aufwand realisierbar ist. Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Treuchtlingen und ist überwiegend im Außenbereich, weshalb eine weitere Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausführbar ist. Um eine Nachverdichtung und eine zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen, soll durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Bebauung des Grundstückes geschaffen werden.

2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Hauptortes Treuchtlingen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2.232 m² umfasst das Grundstück Fl.Nr. 2716, Gemarkung Treuchtlingen. Das Grundstück wird im Westen durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnbebauung, im Norden durch landwirtschaftliche Grünflächen, im Osten durch die Reitsportanlage und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.

3 Verfahren

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist im Süden bereits bebaut und gehört noch in den Innenbereich an dem Wohnbebauung anschließt. Die Einbeziehung einer weiteren Teilfläche des Grundstückes in die Nachverdichtung und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch eine Einbeziehungssatzung zu regeln. Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB). Der Satzungsbeschluss erfolgt nach § 10 Abs. 3 BauGB. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen. Soweit für das Gebiet gemäß der Einbeziehungssatzung „Gstadt“ festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die neu hinzukommende Wohnbaufläche fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Um eine Nachverdichtung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließenden Außenbereichsfläche ermöglichen zu können, ist die Einbeziehungssatzung das geeignete Mittel.

b) Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses gehört nach Anlage 1 nicht zu den Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, weshalb keine Prüfung durchgeführt wird.

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Momentan wird der Bereich der neuen Wohnbaufläche als Grünfläche genutzt. Durch den Bau des Hauses müssen zwei Zwetschgenbäume gefällt werden. Die schützenswerten Bäume bleiben erhalten, somit bleibt der Lebensraum für Tiere bestehen.

4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung soll ein kleiner Teil der Außenbereichsfläche zur Nachverdichtung und Abschluss des Innenbereichs bebaut werden. Aufgrund Einbeziehung der Außenbereichsfläche kann neuer Wohnraum geschaffen werden bei geringem zusätzlichen Bodenverbrauch. Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Wohnhaus und einer Maschinenhalle bebaut. Mithilfe der Nachverdichtung wird das Potenzial des Grundstückes effektiver genutzt unter Beachtung, dass Grünflächen und die Bäume wie festgesetzt erhalten bleiben.

4.3 Flächennutzungsplan

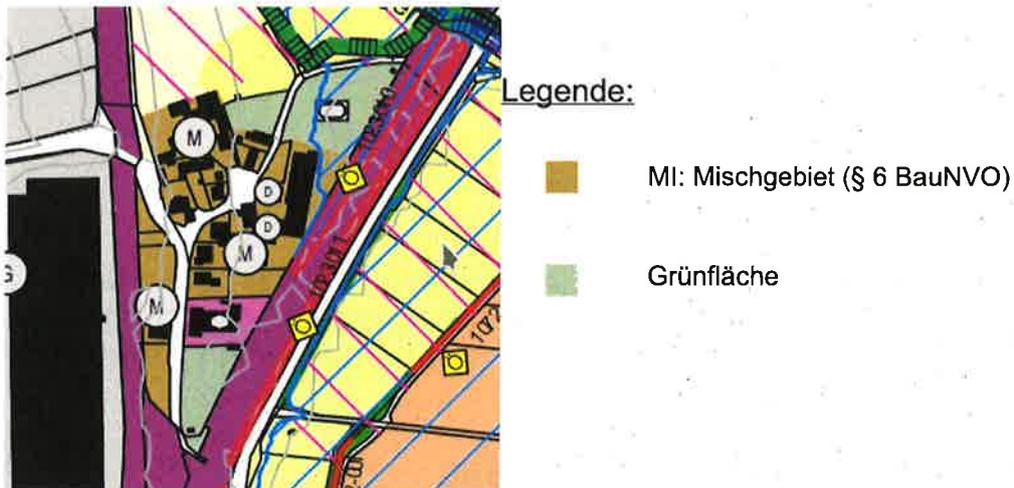


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich der Wohnbebauung ein Mischgebiet und in der angrenzenden Fläche eine Grünfläche dar.

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung muss im Gegensatz zur verbindlichen Bauleitplanung nicht zwingend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sofern die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan wird jedoch in einem der nächsten Änderungsverfahren angepasst, sodass dieser wieder mit der gegenständlichen Planung der Einbeziehungssatzung übereinstimmt.

5 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Mit Angabe der Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Dachgestaltung soll sichergestellt werden, dass sich das neue Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Die bereits bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 2716 ist bereits hergestellt, wegen der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstückes.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungen im Trennsystem.

7 Natur- und Artenschutz

7.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch biotopkartierte Flächen sind im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das 2.232 m² große Grundstück ist im Süden bereits mit einem Wohnhaus und einer Maschinenhalle sowie einem Carport bebaut. Zusammen mit der Hoffläche sind ca. 515 m² der Grundstücksfläche versiegelt. Die restliche Grundstücksfläche von ca. 1.717 m² besteht aus Büschen, Bäumen und überwiegender Wiesenfläche sowie einer größeren Holzlagerfläche. Für die Grundfläche des neuen Wohnhauses wird eine weitere Fläche von ca. 192 m² versiegelt. Bei dem Neubau wird darauf geachtet, dass bestehende Bäume erhalten bleiben. Im Bereich des Neubaus befinden sich überwiegend Wiesenfläche und zwei Zwetschgenbäume, die gefällt werden müssen. Beide Bäume sind nicht erhaltungswürdig. Die schützenswerten Bäume bleiben erhalten und werden für die Bauphase so zurückgeschnitten, dass der Erhalt möglich ist und die Bäume durch die benötigten Fahrzeuge usw. nicht verletzt werden.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021.

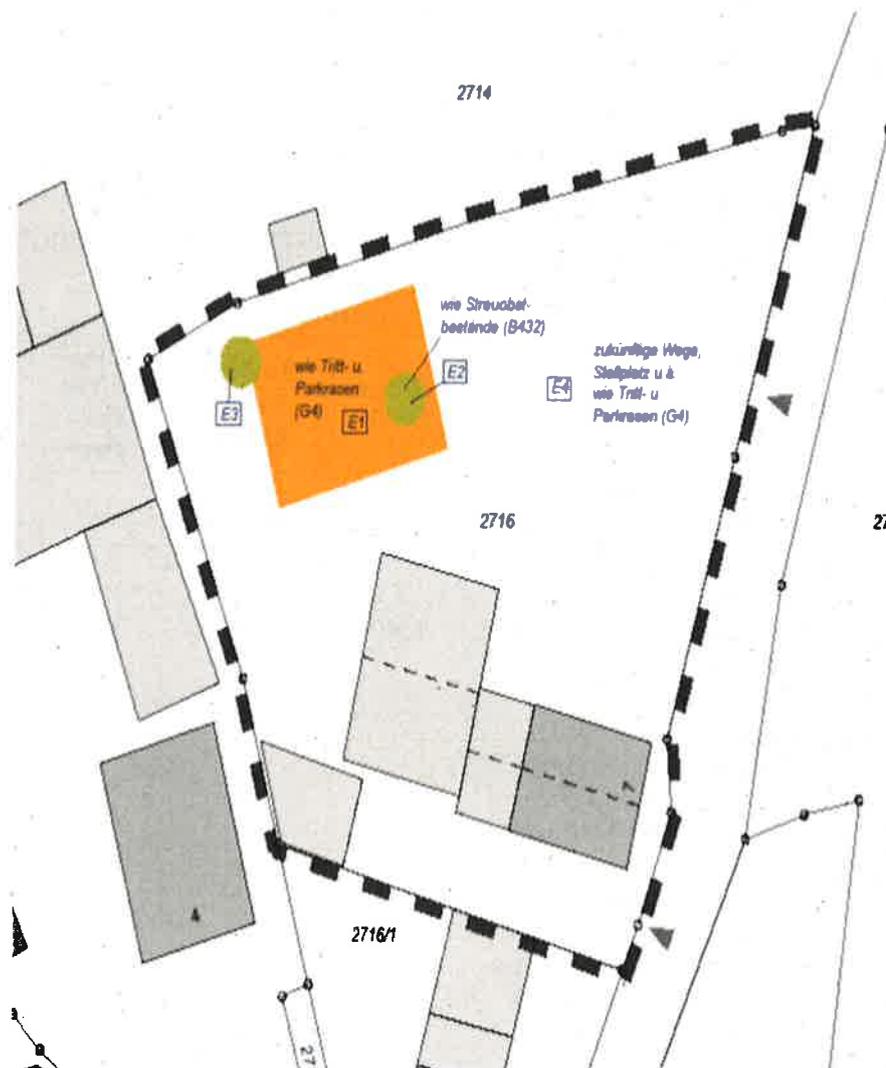
Nachdem auch Schutzgüter mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, der Geltungsbereich sich nicht innerhalb eines Wohngebiets befindet und zudem die GRZ

des gesamten Geltungsbereichs größer 0,3 ist, sind eine vereinfachte Vorgehensweise und ein Verzicht auf gesonderten Ausgleich gemäß „Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (siehe Leitfaden, Abb. 4) nicht möglich. Deshalb erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren. Weiterhin wird eine Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Bestandserfassung und –bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Eingriffsflächen im Geltungsbereich Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Als Eingriffsflächen werden die neuen versiegelten Flächen und nötige Rodungen gerechnet, da eine Berechnung über den ganzen Geltungsbereich hinweg aufgrund der umfangreichen vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll möglich ist. Der Eingriffsfaktor wird entsprechend höher angesetzt (siehe auch Tabelle Eingriffsermittlung).



Bestandsplan Eingriffsermittlung

Bewertung der weiteren Schutzgüter:

- Boden und Flächen:

Der Boden ist im Bereich der Nachverdichtung unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt (Gartenfläche). *(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)*

- Wasser:

Es sind keine Besonderheiten im Geltungsbereich vorhanden. Der Bereich liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Altmühl. *(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)*

- Klima / Luft:

Eine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn / Kaltluftleitplan ist aufgrund der umgebenden Bebauung und des Gehölzbewuchses nicht gegeben. *(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)*

- Landschaftsbild:

Aufgrund der umgebenden Bebauung und vorhandenen Eingrünung ist die Eingriffsfläche von außen kaum wahrnehmbar. *(geringe Bedeutung für das Landschaftsbild)*

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Wertpunkten (*hier: Biotop- und Nutzungstyp mit geringer Bedeutung = 3 WP, Biotop- und Nutzungstyp mit mittlerer Bedeutung = 8 WP*), multipliziert mit dem Eingriffsfaktor 1, multipliziert mit der jeweiligen Größe Eingriffsfläche.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Nr.	Bezeichnung	Eingriff	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor*	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	wie Tritt- und Parkrasen (G4)	Versiegelung (Gebäude)	179,0	3	1,0	537,0
E2	wie Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	Fällung Versiegelung (Gebäude)	13,0	8	1,0	104,0
E3	wie Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	Fällung (angrenzend an Gebäude)	7,0	8	1,0	56,0
E4	wie Tritt- und Parkrasen (G4)	Versiegelung (überschlägig für Wege, Stellplatz u.ä.)	70,0	3	1,0	210,0
			269,0			
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						907,0

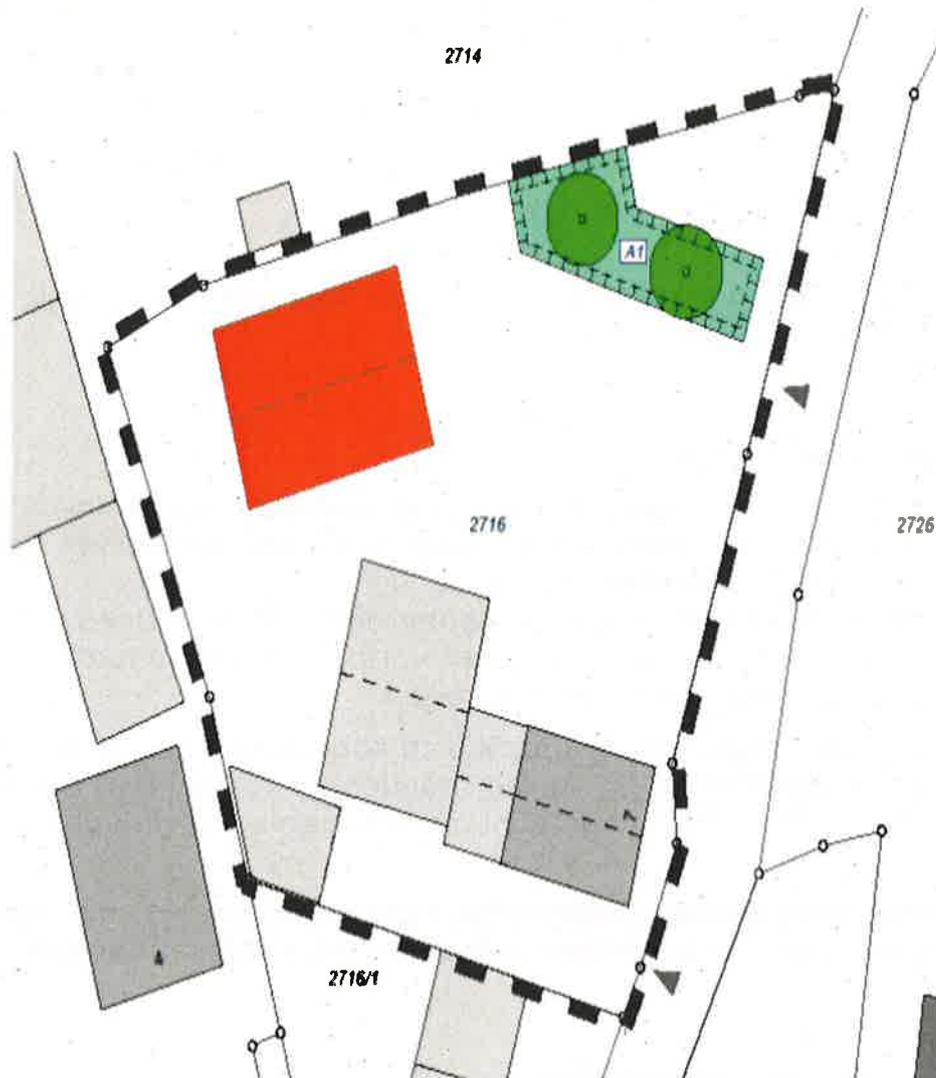
* Hinweis:

Die GRZ als Eingriffsfaktor ist hier nicht sinnvoll möglich, da das Grundstück / der Geltungsbereich bereits umfangreich bebaut sind, die Eingriffsfläche inkl. Garten somit nicht klar zuzuordnen ist. Aus diesem Grund wird als Eingriffsfaktor 1,0 angenommen und es werden nur die neuen versiegelten Flächen bzw. nötigen Rodungen als Eingriffsfläche gerechnet. (vgl. Leitfaden 12/2021: vergleichbar mit Verkehrsflächen ohne Eingrünung und ohne GRZ; bzw. vergleichbar mit der Eingriffsberechnung nach BayKompV)

Der Ausgleichsbedarf beträgt damit gesamt 907,0 Wertpunkte.

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf Grundstück Flur-Nr. 2716, Gemarkung Treuchtlingen durch Pflanzung von 2 Obstbäumen und Anlage einer Wiesenfläche im Bereich des derzeitigen Holzlagerplatzes. Die Maßnahme dient gleichzeitig der allgemeinen Durchgrünung des Grundstücks und dem Ortsbild. Vorgaben zu geeigneten Sorten und zur Pflanzqualität sollen das Erreichen des Zielbiotops sichern. Darüber hinaus ist ein ausreichendes Wässern der Bäume vor allem in den Anfangsjahren bei Trockenheit nötig.



Lageplan Ausgleichsflächen und -ermittlung

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme			
Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	wie land- und forstwirtschaftl. Lagerfläche (P42)	2	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432)	9 (10-1)	130,0	7	910,0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							910,0

Der Ausgleichsumfang beträgt 910,0 Wertpunkte und liegt damit geringfügig über dem Ausgleichsbedarf vom 907,0 Wertpunkten.

7.4 Vermeidungsmaßnahmen

Der Standort für das neue Gebäude wurde so gewählt, dass keine Eingriffe in hochwertige Vegetationsstrukturen nötig sind. Auch bei der Anlage von Wegen oder einem Stellplatz wird hierauf geachtet.

Die beiden zu fällenden Obstbäume im Nahbereich des Gebäudes weisen aktuell einen schlechten Zustand auf und wären voraussichtlich in nächster Zeit sowieso aus Verkehrssicherungsgründen zu roden.

Mit dem belebten Oberboden ist grundsätzlich sorgfältig umzugehen, Bodenabtrag außerhalb der Bauflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Zwingend abzutragender Oberboden wird fachgerecht zwischengelagert und wiederverwendet.

In den Hinweisen sind weitere allgemeine Punkte aufgeführt, die der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

7.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

7.5.1 Anlass und Rechtsgrundlage

Die Prüfung des besonderen Artenschutzes 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.

Wie bereits bei Punkt 7.2 festgestellt handelt es sich bei der neu zu bebauenden Fläche um eine Grünfläche, die intensiv als Garten genutzt wird. Da die Wiese regelmäßig und häufig gemäht wird, können sich keine artenschutzrecht-

lich relevanten Arten entwickeln. An den zu fällenden Zwetschgenbäumen befinden sich keine Höhlen oder Spalten und beherbergen daher keine höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäuse. Die Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum und Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Tierarten kann insgesamt als gering eingestuft werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets, oben dargestellter Gegebenheiten hinsichtlich des Vegetationsbestands und des möglichst schonenden Eingriffs wird eine Erfassung einzelner Arten nicht für erforderlich erachtet. Von weiteren Untersuchungen wird somit abgesehen.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Es wird empfohlen, dass der Garten darüber hinaus möglichst naturnah gestaltet wird. Von der Verwendung von Mährobotern und Pestiziden ist dringend abzuraten.

7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Wie in Punkt 7.5.1 dargestellt, ist eine Betroffenheit geschützter Arten durch den Eingriff auszuschließen. Damit sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich.

7.5.3 Fazit

In Folge der Bestandsstrukturen sowie der kleinflächigen und schonenden Planung können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Westen des Satzungsgebietes finden sich verschiedene landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen und im Osten befindet sich die Reitanlage des Reit-sportvereins. Diese räumliche Nähe von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sind über Jahrzehnte gewachsen und im Mischgebiet zulässig.

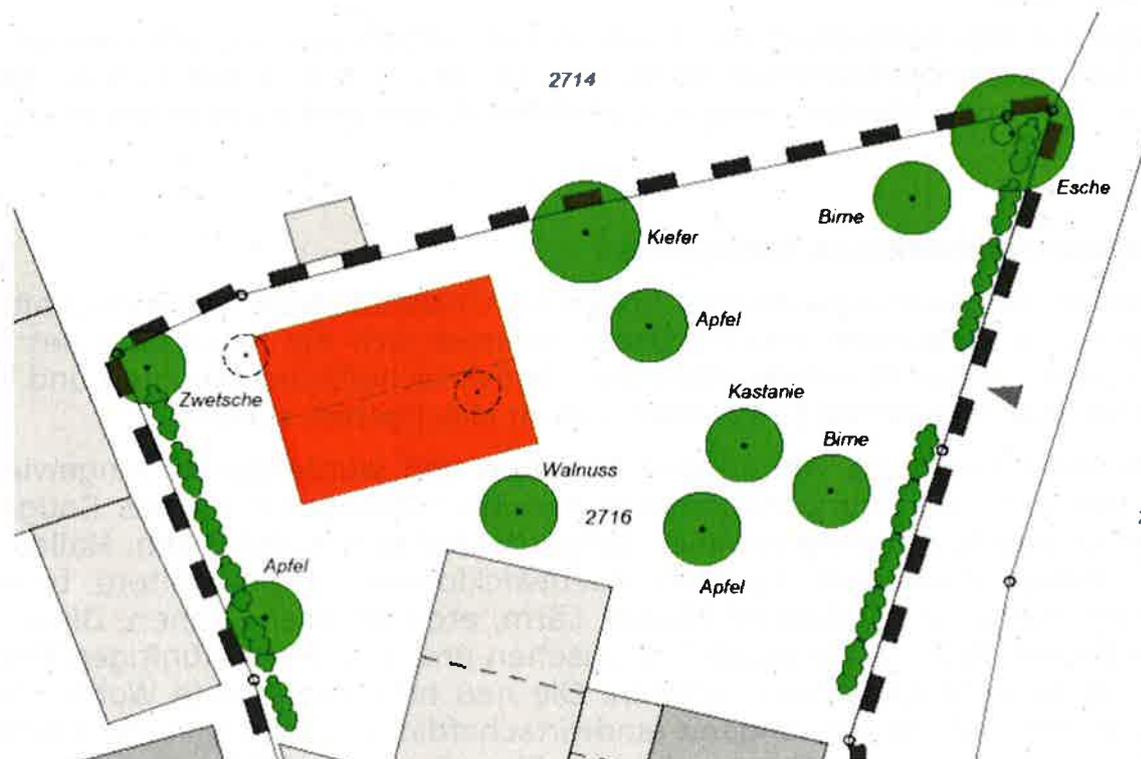
Der Bauherr kennt die vorhandene Situation und wurde darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden bzw. nahegelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, Hallen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im ländlichen Raum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Grundstückes hinzunehmen. Die neu hinzukommende Wohnnutzung hat sich hier auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft einzustellen. Es wird empfohlen, Eigentümer und Mieter auch in den Kauf- und Mietverträgen darüber zu informieren, dass durch Tierhaltung, Erntearbeiten, Fahrverkehr bei den Hallen etc. landwirtschaftstypische Emissionen auftreten können, die hinzunehmen sind.

9 Grünordnung

Wie unter Punkt 7.2 dargestellt, ist der Geltungsbereich teilweise bereits bebaut. Der geplante Neubau soll im Bereich einer Grünfläche entstehen, die derzeit als Garten einschließlich Holzlagerplatz genutzt wird.

Die Gartenfläche ist mit zahlreichen Bäumen bestanden, u.a. Obstbäumen sowie weiteren Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen. Die Gehölze sind teilweise heimisch. Zahlreiche Bäume, sind überaltert (v.a. Zwetschenbäume) bzw. befinden sich in schlechtem Zustand (z.B. Kiefer mit vielen braunen Nadeln, Esche mit viel Totholz). Zum Teil sind die Flächen sehr dicht bestanden bzw. „verwildert“.

Ziel ist es, dauerhaft eine gute Durchgrünung im Hinblick auf Naturschutz und Ortsbild zu erhalten und trotzdem eine Nutzung als Hausgarten zu ermöglichen. Die wichtigsten Bäume wurden deshalb als „zu erhalten“ in die Planung aufgenommen. Bei Abgängigkeit bzw. Fällungen aufgrund fehlender Verkehrssicherheit sind diese Bäume durch heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen (mit variablem Standort). Die heckenartigen Strukturen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze können wahlweise erhalten oder durch Neupflanzungen ersetzt werden.



Lageplan und Arten „zu erhaltende Bäume“

Vorschlagsliste bei nötigen Nachpflanzungen Bäume:

regionale oder alte regionale Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle, Walnuss, Kirsche), Hoch- oder Halbstamm;

Feld-Ahorn (Acer campestre), Weißdorn-Hochstamm (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Maulbeere (Morus spec.);

Esche (Fraxinus excelsior) oder Linde (Tilia cordata „Greenspire“) – max. 1 Großbaum empfohlen;

Vorschlagsliste bei evtl. Neupflanzung Hecken an Grundstücksgrenzen:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Corylus avellana (Häselnuss), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Philadelphus coronarius (Europäischer Pfeifenstrauch), Rosa canina (Hecken-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa-Hybride (Flieder), Viburnum-bodnantense-Hybride (Winter-Schneeball), Viburnum farreri (Duft-Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball);

Es handelt sich hierbei teilweise um nichtheimische Gehölze, die jedoch, z.B. für Vögel und Insekten, als wertvoll eingestuft werden.

10 Hinweise zur Denkmalpflege

Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DschG wird hingewiesen:

- a) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- b) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft

a) Bauwasserhaltung:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Kellergeschosse sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (z. B. wasserdichte Wanne). Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

b) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

c) Grundwasser:

Aufgrund der örtlichen Topographie und Geologie ist im Jahresverlauf mit niedrigen Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung bzw. der Bauwerksgründung ist dies durch Wahl geeigneter Bauweisen zu berücksichtigen.

d) Niederschlagswasser:

Um den Abwasseranfall auf den oberirdischen Stellflächen zu reduzieren, sollten hier wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Splittfugenpflaster verwendet werden. Damit würde man der Verpflichtung zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit nach Art. 44 BayWG nachkommen.

12 Hinweise zu Natur- und Artenschutz

Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen auf dem Baugrundstück sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zwischen dem 01.10. und dem 29.02. auszuführen, außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Die Bereiche unter den zu erhaltenden Bäumen (ca. unterhalb des Kronenbereichs) dürfen während der Bauzeit weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden. Zwischen Neubau und zu erhaltender Walnuss ist ein Schutzzaun während der Bauzeit anzuraten.

Sollten weitere Fällungen von Bäumen wegen Abgängigkeit bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit nötig werden, sind diese vorher auf Baumhöhlen und –spalten zu überprüfen. Bei Vorhandensein von Baumhöhlen und –spalten sollte die Fällung im Oktober erfolgen oder alternativ eine fachlich geeignete Person (z.B. Biologe) zur Überprüfung hinzuge-

zogen werden. Auch die vorherige Anbringung von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen im Garten ist in diesem Fall zu empfehlen.

Falls die vorhandenen „Hecken“ durch Neupflanzungen ersetzt werden sollen bzw. falls weitere Gehölze gefällt werden müssen, sollte dies abschnittsweise über mehrere Jahre hinweg erfolgen.

13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

14 Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt

Treuchtlingen, den 2.5. Nov. 2022

STADT TREUCHTLINGEN

.....
Florian Forster M.Eng.

Stadtbaumeister

STADT TREUCHTLINGEN

Treuchtlingen, den 2.5. Nov. 2022

.....
Kristina Becker

Erste Bürgermeisterin