



**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Amselweg“
für den Bereich der
Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 712 , 719, 720 und
den Grundstücken Fl.Nr. 721/1, 722/2 und 723
Gemarkung Thalmässing**

Begründung

Ausfertigung i. d. Fassung vom 11.02.2025



Abbildung 1: Lageplan Amselweg

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Allgemeine Beschreibung des Plangebietes	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht	4
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.1	Verkehrliche Erschließung	7
5.2	Entwässerung, Abwasserentsorgung	7
5.3	Stromversorgung und Telekommunikation	8
5.4	Trinkwasserversorgung	8
6	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
6.1	Immissionsschutz	9
6.2	Denkmalschutz/Bodendenkmäler	10
6.3	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	10
7	Natur- und Artenschutz	10
7.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	10
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.3	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	15
8	Aufstellungsvermerk	15

Anlagen:

- Anlage 1 Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung „Amselweg“, Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, Fassung mit Stand 06/2023
- Anlage 2 Liste „Heimische Laubgehölze“, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 22.1.2008/08.14
- Anlage 3 Streuobstliste für den Landkreis Roth, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 8.9.08/8.2014

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Markt Thalmässing besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Planungsanlass ist die Bebauung mehrerer Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Amselweges in Thalmässing, die bereits erschlossen sind, jedoch im Außenbereich liegen. Die Grundstücke sollen im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden, damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine geplante Wohnbebauung geschaffen wird.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 712, 719 und 720 sowie die Grundstücke Fl.Nr. 721/1, 722/2 und 723 Gemarkung Thalmässing mit einer Fläche von ca. 0,4 ha (siehe Abbildung 2).

2 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Der Amselweg liegt im nordöstlichen Teil des Kernorts Thalmässing, in leichter Hanglage (Landeck) nach Westen abfallend. Die Landschaft um Thalmässing wird von der hügeligen Topographie des der Südlichen Frankenalb bestimmt. Thalmässing liegt im Übergang zweier Naturraumeinheiten. Die Thalachauve einschließlich Ortskern liegt innerhalb der Naturraumeinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) in der Untereinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110-A). Die südwestlich und nordöstlich anschließenden Hänge, und damit auch der Geltungsbereich, liegen innerhalb der Naturraumeinheit „Südliche Frankenalb (082) mit der Untereinheit „Trauf der Südlichen Frankenalb“ (082-E).

Der überwiegende Teil der Marktgemeinde Thalmässing liegt innerhalb des Naturpark „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

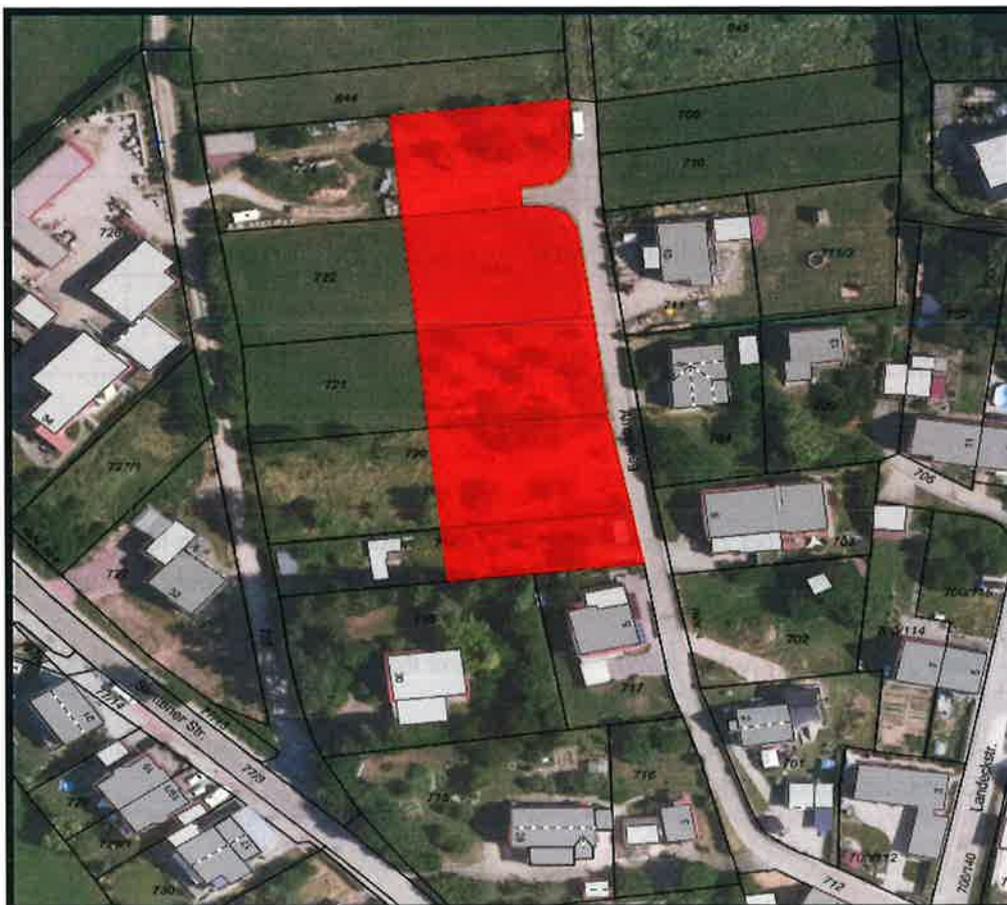


Abbildung 2: Luftbild Amselweg (ohne Maßstab)

Die Siedlungsfläche im Bereich des Amselweges ist mit Wohn- und Nebengebäuden geprägt. In der Nähe befinden sich das Rathaus und ein Seniorenheim.

3 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Thalmässing verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche war schon seit langer Zeit zur Wohnbebauung vorgesehen, bisher war jedoch durch die Grundstückseigentümer keine Bebauung vorgesehen.

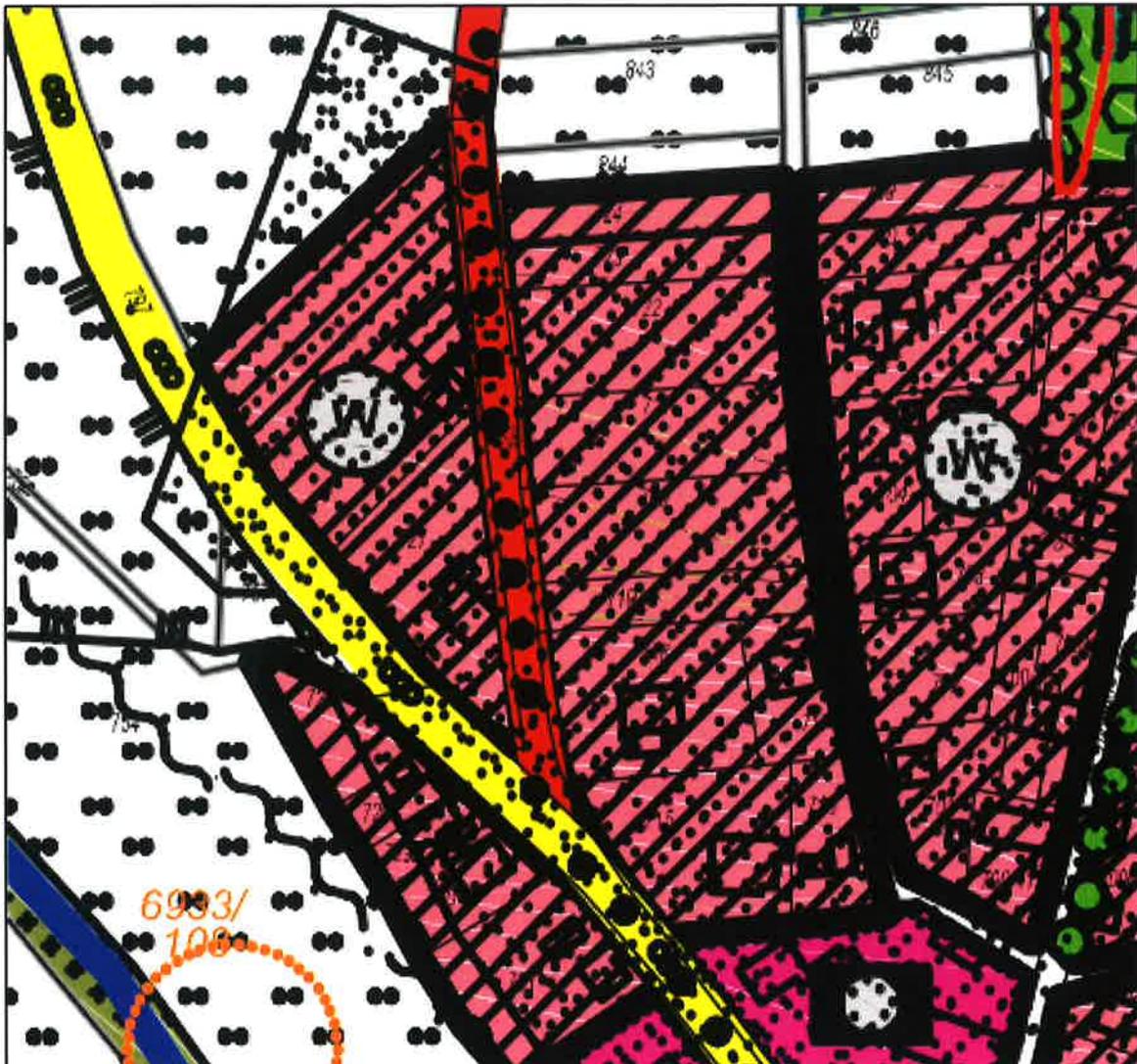


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Marktgemeinde Thalmässing, wirksame Fassung vom 23.04.2013

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nordwestlichen Bereich des Amselweges und grenzt im Osten und Süden an die bestehende Siedlungsfläche an. Im Norden begrenzt das Einbeziehungsgebiet eine Obstbaumreihe. Im Westen des Einzugsgebietes befindet sich durch Grünland und Gehölze getrennt ein weiteres Siedlungsgebiet. Im Einzugsgebiet sind Einzelhäuser geplant.

Das Einzugsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.150 m². Im südlichen Bereich (Fl.Nrn. 719 und 720) befindet sich ein biotopkartierter Streuobstbestand. Der jedoch aufgrund der Nähe zur Bebauung keinen Rechtsstatus nach Art. 23 BayNatSchG erreicht. Die vorhandenen Obstbäume sollen, soweit es die Bebauung zulässt, erhalten bleiben.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die besondere Ortsrandlage wird folgendes festgesetzt:

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,20 m über der OK Erschließungsstraße und an der talseitigen Gebäudeseite max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Straße.

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

First- und Wandhöhe

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 5,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30° bis max. 50° zulässig.

Darüberhinausgehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 BauGB bestimmt und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Thalmässing im Übergang zur nördlich angrenzenden freien Feldflur. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wurde bisher als Streuobstwiese und Grünland genutzt. Im Osten ist die bestehende Ortsstraße als Erschließung in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Aufgrund der Hanglage und der Ortsrandlage ist eine gute Ein- und Durchgrünung von Bedeutung. Aus diesem Grund sowie aufgrund der im Süden und Norden des Geltungsbereichs überplanten Obstwiesen werden über zwei Pflanzgebote Baumpflanzungen auf den privaten Flächen festgesetzt.

Im Süden des Geltungsbereichs werden zwei alte Obstbäume über ein Erhaltungsgebot gesichert. Weitere alte Bestandsbäume liegen innerhalb bzw. sehr nah an den Baugrenzen, sodass ein realistisch umsetzbares Erhaltungsgebot für weitere Bäume aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll ist. Über die Anrechenbarkeit eines dauerhaften Erhalts dieser, zusätzlich zu den festgesetzten beiden Apfelbäumen ggf. erhaltbaren, Bäume auf das Pflanzgebot A wird ein Anreiz geschaffen weitere bereits eingewachsene Obstbäume auf der jeweiligen Bauparzelle zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Dabei wird für die Anrechenbarkeit ein Stammdurchmesser ab 20 cm festgesetzt, um insbesondere ältere, prägende Bäume mit Bedeutung für die Fauna zu erhalten. Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind während angrenzender Bautätigkeiten fachgerecht und effektiv vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflanzgebot A setzt die Pflanzung von mindestens einem mittel- bis großkronigen heimischen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum regionaltypischer Sorten je angefangene 400 m² Grundstücksfläche fest. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar.

Aufgrund der Hanglage mit ausgeprägter Fernwirkung der Gebäude wird zur Gewährleistung einer guten Ortsrandeingrünung und damit zum Schutz des Landschaftsbildes über Pflanzgebot B, entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plandarstellung auf den Parzellen 1, 2 und 3, die Pflanzung einer Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und können auf die insgesamt zu pflanzende Anzahl je Grundstück (Pflanzgebot A) angerechnet werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Für die Gehölzauswahl im Rahmen der Pflanzgebote A und B sind Arten aus der Liste heimischer Laubgehölze und der Streuobstliste für den Landkreis Roth der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu verwenden, die als Anlagen 2 und 3 beigefügt sind. Auch bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte Wert auf heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und unterstreichen den ländlichen Charakter des Planungsraums.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden mehrere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt (vgl. Anlage 1).

Um die Umsetzung des Erhaltungsgebots sowie der Pflanzgebote A und B, einschließlich der Darstellung weiterer erhaltbarer Obstbäume sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu gewährleisten, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist unmittelbar von der östliche gelegenen Ortsstraße Amselweg (Fl.Nr. 712 Gemarkung Thalmässing) geplant.

5.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Bereich Amselweg wird im Mischsystem entwässert.

Die Schmutzwasserentsorgung der neu geplanten Wohnhäuser erfolgt über den in der östlich angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Mischwasserkanal.

Das auf privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Markt Thalmässing abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Verminderung von Oberflächenwasserabfluss

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 in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit ausgeweiteten und splittverfüllten Fugen, etc.).

Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich so gering wie möglich bzw. nötig gehalten werden. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) empfohlen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserversordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z.B. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

5.3 Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Leitungen gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

In den Grundstücken Fl.-Nr. 721 und 721/1 sind Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH verlegt, die für den Betrieb der Stettener Straße 32 – 34 nötig sind. Eine Umverlegung ist seitens der N-ERGIE nicht geplant.

Die betreffende Leitungstrasse auf Privatgrund ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt. Die Leitungen der N-ERGIE sind zu sichern und die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Das Überbauen der Anlagen ist zu unterlassen.

5.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an die in der östlich gelegenen Ortsstraße verlegte Wasserleitung erfolgen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Entwässerungs- und Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Analog ist zwischen geplanten Leitungen und bestehenden sowie geplanten Baumstandorten ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Immissionsschutz

Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft

Rund 50 m westlich des Planungsgebiets ist auf der Fl.-Nr. 726 ein Gewerbebetrieb für Landschaftspflege- und Gartenarbeiten vorhanden. Der überwiegende Teil der Arbeiten findet auf Grundstücken außerhalb des Betriebsgeländes statt. Ladevorgänge sowie An- und Abfahrten finden zeitlich begrenzt zu den üblichen Arbeitszeiten statt, so dass hier aller Voraussicht nach keine erheblichen Lärmkonflikte mit künftig möglichen Wohnnutzungen zu erwarten sind, zumal auch bestehende Wohngebäude bereits in vergleichbarer Entfernung zum Betriebsgelände vorhanden sind.

Auf der Fl.-Nr. 724 befindet sich ein privater Holzlagerplatz. Temporäre Emissionen durch private Brennholzverarbeitung sind im ländlichen Raum als ortsüblich anzusehen und von den künftigen Bewohnern des Einbeziehungsgebiets hinzunehmen.

Landwirtschaftliche Nutzungen, insbesondere Tierhaltungen, sind in der näheren Umgebung (< 100 m) des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Die Bauherren werden aber grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Verkehrslärm

Hinsichtlich möglicher Verkehrslärmbelastungen aus der Stettener Straße (RH 40) ist festzustellen, dass diese nur eine geringe bis mäßige Verkehrsstärke mit geringem Schwerlastanteil aufweist (DTV 1352 / SV 72). Da unweit südlich des Planungsgebietes unmittelbar an der Stettener Straße erst kürzlich ein Wohnhaus genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass im Bereich der Einbeziehungssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Erforderlichenfalls sind auf der Ebene der Einzelbauvorhaben vertiefende Untersuchungen zum Immissionsschutz vorzunehmen.

6.2 Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der hohen Dichte an Bodendenkmälern im Ortsbereich von Thalmässing hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) aber im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Denkmalvermutung für das Planungsgebiet ausgesprochen.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist demnach eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Hinweis:

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentue-mer/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf

6.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Westen abfallenden Hang am Landeck. Die Eigentümer werden grundsätzlich auf das Risiko durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Dies ist im Rahmen weiterführender Gebäudeplanungen zu beachten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

7 Natur- und Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen zu Natur und Artenschutz wurden durch das Ingenieurbüro Klos, Spalt, Frau Duschinski (Diplom-Ingenieur (FH), Landschaftsarchitektin) bearbeitet.

7.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch in der Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Mit Ausnahme der nordwestlichen Flächen nördlich von Alfershäusern, Stauf und Eysölden liegt das gesamte Gemeindegebiet innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Der Naturpark ist geprägt von Mittelgebirgs-

landschaften der Südlichen Frankenalb. Weite Teile des Naturparks sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ ausgewiesen. Etwa 150 m nordwestlich des Geltungsbereichs liegt die LSG-Grenze im Bereich der Talachau, Gut 200 m nordöstlich beginnt das LSG im Bereich Waldflächen „Landeck“.

Die Obstwiese auf den beiden Fl.-Nr 719 und 720, Gmkg. Thalmässing ist in der Bayerischen Biotopkartierung als Teilfläche Nr. -005 des Biotops Nr. 6933-1021 „Streuobstbestände bei Thalmässing“ erfasst. In der Biotopkartierung wird die Fläche folgendermaßen beschrieben:

„Die Streuobstbestände liegen in den nördlichen und südlichen Ortsrandbereichen von Thalmässing und vereinzelt in der angrenzenden Feldflur. Ausgebildet sind Bestände unterschiedlicher Größe.

Apfelbäume sind vorherrschend, teilweise sind Zwetschgen oder Kirschbäume in großer Zahl beteiligt. Es kommen sowohl reine Altbestände als auch Bestände mit gemischten Altersklassen vor. Die Bestände werden in der Mehrzahl noch genutzt, die Nutzungsintensität ist sehr unterschiedlich, ebenso die Nutzung des Unterwuchses, den in der Regel Wiesen bilden, in Einzelfällen auch Rasenflächen, mehrere Flächen sind auch aufgelassen. Totholz und Baumhöhlen treten bei Altbäumen regelmäßig auf.“

TF Nr. -005 Zwei alte Apfelbaumreihen über Wiese. Mäßig steiler Hang am Ortsrand.“

Die Obstbaumreihe auf den Fl.-Nr. 724 zeigt vergleichbare Strukturen auf, ist in der Bayerischen Biotopkartierung jedoch nicht erfasst. Auch die jüngeren Obstbaumbestände auf Fl.-Nr. 721/1 sind nicht in der Bayer. Biotopkartierung erfasst.

Nach Aussage der uNB (Frau Thieme, E-Mail 29.06.2022) wird die Fläche aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht als nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Struktur eingestuft. Ein flächengleicher Ersatz ist damit nicht vorgeschrieben. Aufgrund der ökologischen und artenschutzrechtlichen Wertigkeit werden im Rahmen der saP mehrere Maßnahmen genannt. Diese beziehen sich sowohl auf die südlichen in der Biotopkartierung erfassten Flächen, als auch auf die nicht in der Biotopkartierung erfassten beiden Obstwiesen.

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Biotops wird vollständig überbaut bzw. durch Gartenfläche und den Ersatzlebensraum für die Zauneidechse überformt. Die verbleibende Restfläche westlich des Geltungsbereichs wird aufgrund der Flächenreduzierung und zusätzlichen Bebauung in direkter Nachbarschaft beeinträchtigt, die Bedeutung als Lebensraum nimmt ab. Der Kompensationsbedarf wird entsprechend des angewendeten Bilanzierungsmodells über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt. Eine zusätzliche Kompensation ist nicht erforderlich

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden nach einer Bestandsbeschreibung und -bewertung der Ausgleichsbedarf ermittelt sowie die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

7.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden am 03.09.2024 erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet.

Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung liegt im Nordosten des Kernorts Thalmässing. Der Geltungsbereich umfasst den bestehenden Amselweg und den anschließenden nach Westen abfallenden Hangbereich (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas Plus, Überfliegsdatum 26.06.2023)

Insbesondere der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die biotopkartierten Streuobstbestände (B432)¹ geprägt. Die Flächen zeigen ein vielfältiges Strukturmosaik. aus wertvollem Alt-Obstbaumbestand sowie einigen dazwischen nachgepflanzten jungen Obstbäumen. Es handelt sich überwiegend um Apfelbäume. Die Altbäume weisen Spalten, Hohlräume, Astausbrüche und teilweise Höhlen auf. Der Unterwuchs ist durch Altgrasbestand bzw. brachgefallene mäßig extensiv genutzte Wiese, teilweise mit Gebüschsukzession geprägt. Kleinflächig sind sandig-steinige Strukturen, Reste einer ehemaligen Lesesteinmauer sowie Heckenstrukturen vorhanden. Auf dem südlichen Grundstück (Fl.-Nr. 719) stehen kleine Holzhütten und eine Blechgarage. Die Holzhütten weisen Einflugmöglichkeiten und Spalten auf. Gemäß saP können sie Übertagungsquartiere für Fledermäuse bieten. Die Nutzung als Winterquartier bzw. Wochenstube wird ausgeschlossen. Auch Nistkästen sind vorhanden, die lt. saP teilweise bewohnt sind.

Als Zufallsbeobachtung konnten während der Kartierung mehrere Tagfalter u.a. Admiral beobachtet werden. Aufgrund des Strukturreichtums bietet die südliche Teilfläche Lebensraum für verschiedene Tierarten, so wurden im Rahmen der saP auf Fl.-Nr. 719 u.a. Zauneidechsen nachgewiesen. Auch Gehölz- und Höhlenbrüter finden geeignete Habitatstrukturen für Brut und Nahrungssuche. Der Bestand bzw. die Nutzung setzt sich westlich des Geltungsbereichs bis zur Stettener Straße fort.

Die alten Obstbäume (B432) auf dem nördlichsten Grundstück, Fl.-Nr. 723, weisen Astausbrüche, Morschungen und Faulstellen, vereinzelt Höhlen auf. Das mäßig extensiv genutzte Grünland im Unterwuchs liegt brach bzw. wird unregelmäßig gemäht, sodass sich Altgrasbestand und kleinflächig Ruderalflur entwickelt hat. Arten wie Kleiner Odermennig, Wilde Möhre, ge-

¹ Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung

wöhnlicher Hornklee und Wirbeldost weisen auf trocken-warme, kalkhaltige Standortverhältnisse hin. Westlich schließt sich eine intensiver genutzte Fläche mit abschnittsweise ruderalisierter Wiese bzw. Wiesenbrache, Schotterwegen, Holzstapeln, (mittelalten) Obstbäumen und einem Holzschuppen an.

Damit werden die beiden südlichen Parzellen Nr. 4 und 5 (Fl.-Nrn. 719, 720 je TF) sowie die nördliche Parzelle Nr. 1 (Fl.-Nr. 723) als Biotopstrukturen mittlere bis hoher Bedeutung gewertet.

Die Obstwiese (B431) auf Parzelle 3 (Fl.-Nr. 721 TF) setzt sich überwiegend aus jungen, bis etwa 10 Jahre alten Obstbäumen (Apfel, Birnen, Kirschen, Walnuss u.a.) zusammen. Neben hochstämmigen Bäumen sind auch Halbstämme vorhanden. Das Grünland im Unterwuchs liegt brach, im Böschungsbereich zur Straße hat sich ruderalisierte Saumvegetation mit Brennesseln, Brombeeren u.ä. entwickelt. Im Südwesten steht eine zerfallende Holz-Hütte. Trotz der jüngeren Ausprägung können die Bäume inkl. Unterwuchs Lebensraum und Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse usw. bieten. Im Rahmen der saP wurde ein Blindschleichenvorkommen nachgewiesen. Aufgrund der jungen Ausprägung wird der Bestand als Obstwiese B431 mit mittlerer Bedeutung erfasst.

Parzelle 2 (Fl.-Nr. 722/2) wird als Intensivgrünland (G11) bewirtschaftet. Das Grünland zeigt trocken-frische Ausprägung mit Schafgarbe, Rot-Klee, Weiß-Klee, Gänseblümchen, Spitz-Wegerich, gewöhnlichem Hornklee. Entsprechend des Reliefs ist der obere Böschungsteil zur Straße hin trockener und etwas weniger intensiv ausgeprägt. Die Grünlandnutzung setzt sich westlich von Parzelle 2 und 3 fort. Das Grünland wird als Biotopstruktur geringer Bedeutung gewertet. Faunistisch kann es vor allem als Nahrungshabitat dienen.

Im Osten begrenzt der Amselweg als versiegelte Fläche (V11) den Geltungsbereich. Östlich und südlich schließen außerhalb des Geltungsbereichs Wohngrundstücke mit Gartenflächen an. Im Norden und Nordosten liegen Grünlandflächen und eine Obstwiesenbrache.

Der Geltungsbereich liegt am westexponierten Hangbereich oberhalb der Thalachaue. Damit ist einerseits für künftige Bewohner ein schöner Blick in die freie Landschaft und über die Aue möglich. Andererseits liegt die geplante Bebauung exponiert am Hangbereich, sodass auf eine angemessene Gebäudegestaltung und Durchgrünung des Gebiets Wert gelegt werden soll.

7.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die aktuelle Planung sieht die Ausweisung von 5 Baugrundstücken zur Bebauung mit Einzelhäusern als Wohnbebauung vor. Damit ist gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke ist voraussichtlich mit einer Überbauung gemäß einer GRZ von etwa 0,3 bis 0,4 zu rechnen. Um sowohl der Überbauung der Großteils mittel bis hochwertigen Biotoptypen gerecht zu werden, als auch um ggf. großflächige Überbauung mit großen Doppelgaragen einschließlich versiegelten Zufahrten und Zugangsbereichen sowie Eingriffe aufgrund der Hanglage zu berücksichtigen, wird für die nachfolgende Bilanz mit einer mittleren möglichen GRZ von 0,35 gerechnet.

Zur Eingriffsminimierung werden einerseits zwei alte Obstbäume über ein Erhaltungsgebot gesichert und andererseits über zwei Pflanzgebote eine angemessene Anzahl von Baumpflanzungen je Grundstück festgesetzt. Des Weiteren werden mehrere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus der saP festgesetzt.

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

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT ohne Bedeutung (Amselweg)	0	Erschließungsstraße	1,0	760 m ²	0 WP
BNT geringer Bedeutung (Intensivgrünland G11)	3	Wohngebiet	0,35	990 m ²	1.040 WP
BNT mittlere Bedeutung (Obstwiese, jung (B431 bis alt B432))	8	Wohngebiet	0,35	1.710 m ²	4.788 WP
BNT hoher Bedeutung (biotopkartierte, strukturreiche Streuobstwiese B432)	11	Wohngebiet	1,0	1.450 m ²	15.950 WP
BNT hoher Bedeutung (biotopkartierte, strukturreiche Streuobstwiese B432)	11	CEF-Maßnahmen	0,0	330 m ²	0WP
Summe				5.240 m²	21.778 WP

7.2.3 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Gutachterbüro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach ein kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (vgl. Anlage 1 und Kapitel 7.3). Darin wurden mehrere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt (siehe Anlage 1 und Satzung §5 (3)). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Maßnahmen zwingend zu beachten.

Zur fachlich qualifizierten Umsetzung und Begleitung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich. Die umgesetzten Maßnahmen sind zu dokumentieren. Das Protokoll ist der UNB vorzulegen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 21.778 Wertpunkten wird nachfolgende Maßnahme festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Amselweg“ zugeordnet. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Ausgleichsmaßnahme A1: Hutanger bei Eysölden

Für den Kompensationsbedarf von insgesamt 21.778 Wertpunkten wird eine Teilfläche der Maßnahme „Hutanger bei Eysölden“ aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Thalmässing ausgebucht.

Die Ökokontofläche liegt etwa 4,3 km nordöstlich der Baumaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks 391, Gemarkung Eysölden. Die Fläche wurde im Dezember 2017 durch den Landschaftspflegeverband Mittelfranken als Ausgleichsfläche nach der Bayrischen Kompensationsverordnung gemeldet.

Durch Umwandlung von Acker in artenreiches Extensivgrünland sowie durch Extensivierung von Intensiv- bzw. in kleinen Teilbereichen mäßig extensivem Grünland zu artenreichem Extensivgrünland wird die Fläche aufgewertet. Dazu kommt die ergänzende Neupflanzung mehrerer Eichen und einer Hecke. Durch die Aufwertungsmaßnahmen entsteht eine Gesamtaufwertung von 761.903 Wertpunkten. Neben der ökologischen nach BayKompV bilanzierbaren Aufwertung der Fläche stellt die Maßnahme auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Erhalt und Förderung des kulturlandschaftstypischen Elements einer Huteichen-Fläche.

Die lagemäßige Abgrenzung der Ausbuchtung erfolgt über den Landschaftspflegeverband Mittelfranken. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss erfolgt die Meldung an das Bayerische Ökoflächenkataster.

7.3 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wurde ein kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Gutachterbüro Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, durchgeführt (Stand 21.06.2023). Die Unterlage ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Auf Grundlage ausgewerteter vorhandener Daten sowie einer Strukturkartierung des Untersuchungsgebiets wurde das Gebiet kurz beschrieben und bzgl. seiner faunistischen Bedeutung bewertet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden insgesamt 6 Vermeidungs- und 2 CEF-Maßnahmen festgelegt. Diese sind bei der Realisierung des Baugebiets zwingend zu beachten. Die Maßnahmen umfassen auch zeitliche Beschränkungen für die Durchführung der Baufeldfreimachung und Bebauung. Die CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff funktionsfähig herzustellen.

8 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung Amselweg des Marktes Thalmässing wurde ausgearbeitet vom Markt Thalmässing.

Thalmässing, den 12.02.2025



Johannes Mailinger
Erster Bürgermeister

