

# GEMEINDE DITTENHEIM



## 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE DITTENHEIM

IM ORTSTEIL SAUSENHOFEN

### BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 03.04.2024

*[Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 06.12.2023 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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
2.2	Regionalplanung .....	4
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
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.....	14
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	14
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	14
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>16</b>

# 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 elf Mal angepasst und geändert wurde.

Mit der vorliegenden, zwölften Änderung des FNPs der Gemeinde Dittenheim erfolgt eine kleinräumige Anpassung im Gemeindeteil Sausenhofen. Am südlichen Ortsrand wird hier eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche in eine gemischte Baufläche abgeändert. Die Fläche ist baulich bereits stark durch mehrere landwirtschaftliche Gebäude 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,

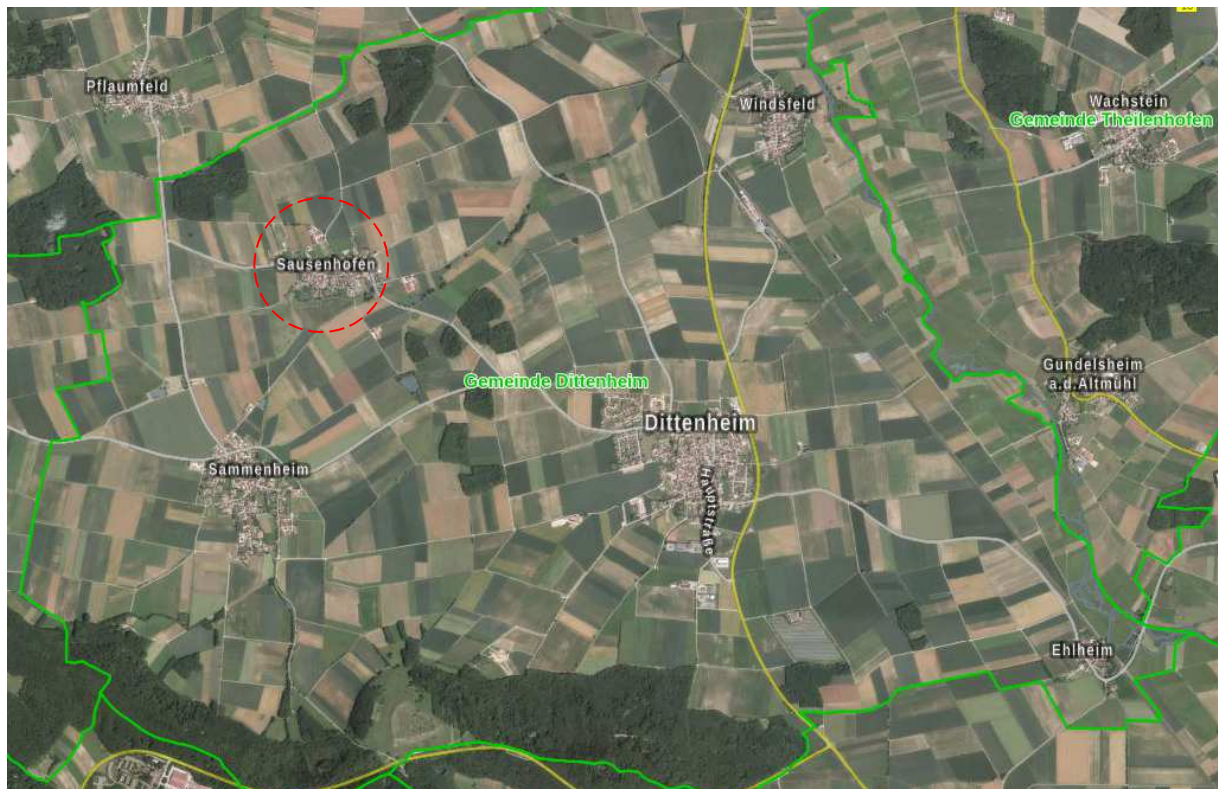


Abbildung 1: Luftbild Gemeindegebiet Dittenheim (Gemeindegrenze grün, Gemeindeteil Sausenhofen rot markiert)

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 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 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen.

Ein Teil des Änderungsbereichs wird vom Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs, Gewässer 3. Ordnung, berührt. Siehe hierzu Kapitel 3.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen **sind dem** Umweltbericht in Kapitel 4 **zu entnehmen**.

### 3 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen

#### *Lage und Größe*

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Sausenhofen und wird im Westen und Norden und Osten durch die bestehende Siedlungsfläche von Sausenhofen begrenzt. Im Osten grenzen kleingliedrige Wiesen und Grünflächen im engeren Siedlungszusammenhang an. Im Süden grenzen Grünflächen mit Gehölzen entlang des Schlangensbachs an.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 22 und 30, Gemarkung Sausenhofen, Gemeinde Dittenheim mit einer Gesamtfläche von rund 0,25 ha.

#### *Bisherige Darstellung und Nutzung*

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

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind zu einem guten Teil mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Daneben finden sich Zufahrten und Hofflächen sowie Grünflächen die teils mit Gehölzen bestanden sind.

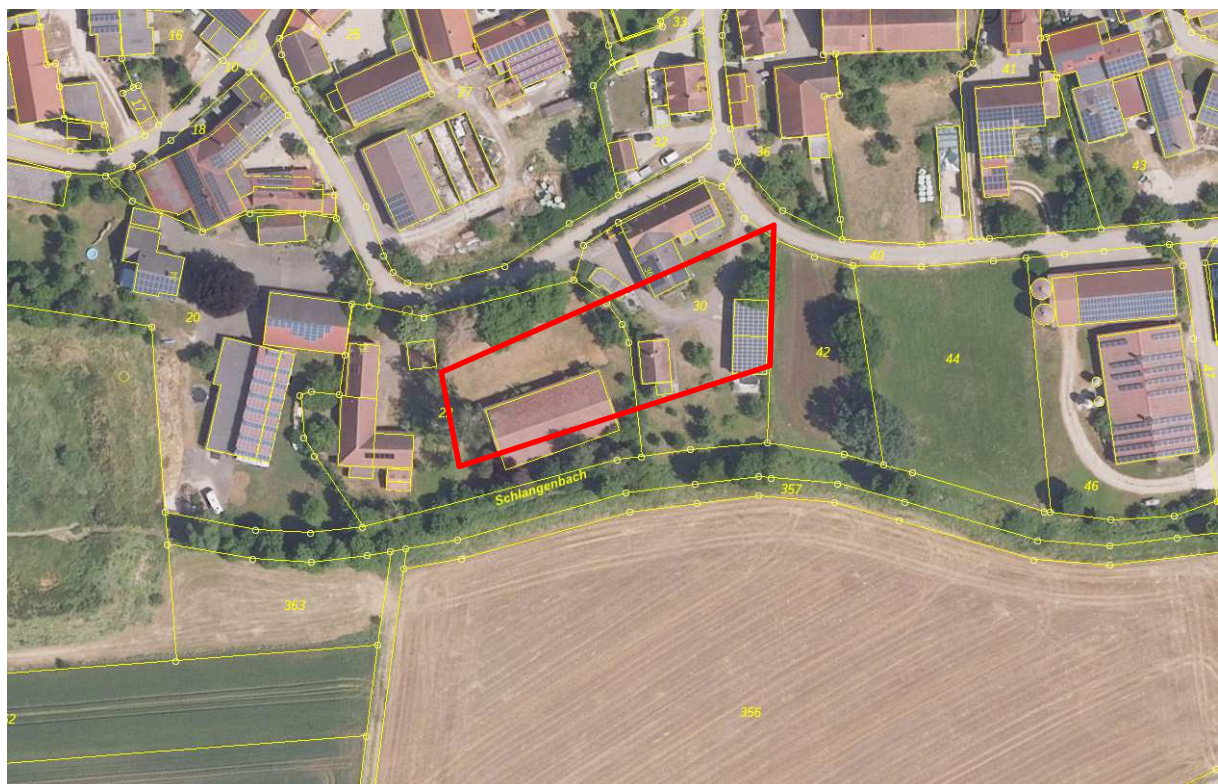


Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebietes mit vorhandenem Gebäudebestand (Änderungsbereich rot umrandet)



### *Geänderte Darstellung*

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird die Abgrenzung des im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes im Jahr 2017 berechneten Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des südlich verlaufenden Schlangenbachs dargestellt.

### *Städtebauliche Begründung und wesentliche Auswirkungen der Planung*

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich bereits drei landwirtschaftliche Gebäude, die mit ihrer Grundfläche rund 30 % des Änderungsbereichs einnehmen. Hinzu kommen Zufahrten und Hofflächen sowie weitere befestigte bzw. teilversiegelte Flächen. Es ist damit eine starke 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.

Da die Gebäude bislang dem 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 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.

Im Rahmen weiterer Planungen ist jedoch besonderes Augenmerk auf das Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs, Gewässer 3. Ordnung, zu legen. Für diesen (und andere Gewässer im Gemeindegebiet) wurde im Jahr 2017 ein Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltkonzept durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner, 90574 Roßtal, aufgestellt. Das hierin berechnete Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis wurde in die Planzeichnung der FNP-Änderung nachrichtlich übernommen. Dieses hat zwar bislang nicht die rechtliche Wirkung eines nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Überschwemmungsgebietes, ist aber bei weiterführenden Planungen ähnlich zu behandeln. Das bedeutet, dass Gebäude hochwasserangepasst zu errichten bzw. entsprechend zu ertüchtigen sind, um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden. Dies ist bei allen geplanten Nutzungen im Planungsgebiet zwingend zu beachten.

Im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz ist bei künftigen Planungen zu beachten, dass die bestehenden Gehölze entlang des Schlangenbachs (teilweise auch innerhalb des Änderungsbereichs) als Ortsandeingrünung sowie für das Gewässerökosystem erhalten werden. Ferner kann bei den Bestandsgebäuden im Falle notwendiger Umbauten oder bei einem (Teil-)Abbruch eine Betroffenheit geschützter Tierarten (Fledermäuse, Gebäudebrüter) nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei konkreten Vorhabenplanungen entsprechend zu prüfen.

Laut Mitteilung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gnotzheimer Gruppe (ZV-GNO) kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Gebiet eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz (mindestens 48 m<sup>3</sup>/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.

*[Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 06.12.2023 nach der frühzeitigen Beteiligung vollständig ergänzt. Auf Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 4 im vorliegenden Entwurf wird aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]*

### 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 12. FNP-Änderung können ausgeschlossen werden.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Jedoch sind natürliche und naturnahe uferbegleitende Gehölze und Vegetationsstrukturen allgemein nach § 30 BNatSchG geschützt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

Der Schlangenbach liegt südlich des Änderungsbereichs. Die Ufergehölze und uferbegleitenden Vegetationsstrukturen reichen abschnittsweise randlich bis in den Änderungsbereich. Sie sind sowohl aus ökologischer Sicht als auch zur Ortsrandeingrünung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 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 Siedlungszusammenhang 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 Süden von Sausenhofen liegt, detaillierter betrachtet, im Bereich der Ton-/Tonmergelsteine des Feuerletten. Die südlich anschließende Aue des Schlangenbachs wird geologisch durch quartäre Talfüllungen gekennzeichnet. Daraus haben sich fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden und (pseudovergleyte) Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) in der Schlangenbachaue Kolluviole aus Schluff bis Lehm gebildet.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen geprägt.

Südlich des Änderungsbereichs fließt der Schlangenbach als Gewässer III. Ordnung. Die Gewässerstrukturkartierung bewertet den Bach im Abschnitt des Änderungsbereichs als deutlich verändert. Insbesondere Parameter wie Auestruktur, Verlagerungspotential, Retentionsraum werden als sehr stark bis vollständig verändert eingestuft. Wogegen die Gewässerbettstruktur, Strukturausstattung, Linienführung und Entwicklungspotential als unverändert bis deutlich verändert bewertet werden. Der Bach einschließlich Aue wird als wassersensibler Bereich eingestuft. Wie in Kapitel 3 dargelegt, wurde ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis berechnet. Dieses wird in die Planzeichnung der FNP-Änderung nachrichtlich dargestellt. Insbesondere die westlichen Randbereiche des Planungsgebiets sind davon betroffen.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Sausenhofen, zwischen der lockeren, dörflichen Bebauung und der Schlangenbachaue sowie der südlich angrenzenden freien Landschaft. Eine Bedeutung 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 die Hälfte des Planungsgebiets bereits bebaut und durch Zufahrten und Hofflächen versiegelt bzw. befestigt. 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 bestehender Bausubstanz sowie der bereits baulich geprägten Flächen wird eine organische Siedlungsentwicklung bei einem sparsamen Umgang mit Flächen ermöglicht. Im Vergleich zu der etwa 30 % des Änderungsbereichs umfassenden Bestandbebauung, ist künftig bei einer maximalen GRZ von 0,6 für Dorf-/Mischgebiete eine größere Überbauung zulässig. Jedoch ist



schon alleine aufgrund des tangierten Überschwemmungsgebietes eine solch dichte Bebauung nicht realisierbar. Zudem wird mit der Planung die Ausweisung neuer Bauflächen auf der „grünen Wiese“ vermieden bzw. reduziert. Damit wird insgesamt Neuversiegelung minimiert.

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.

In Bezug auf das berechnete Überschwemmungsgebiet sind bei weiterführenden Planungen und der künftigen Bebauung die bestehenden Gebäude hochwasserangepasst zu ertüchtigen bzw. neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (vgl. Kap. 3).

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung, Versiegelung und Befestigung werden die FNP-Änderung und die damit verbundenen geringfügig 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 ge-

meinschaftsrechtlich 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. In der Realität sind etwa 30 % des Änderungsbereichs mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut sowie weitere Flächen mit Zufahrten und Hofflächen versiegelt bzw. verdichtet. Insbesondere die Randflächen können als Grünflächen mit lockerem Gehölzbestand aus Sträuchern und Laubbäumen sowie einzelnen Nadelbäumen charakterisiert werden. Vor allem nach Süden ist ein abschnittsweise dichter Gehölzsaum zum Schlangenbach am Rand bzw. südlich des Änderungsbereichs vorhanden. Insgesamt weist der Geltungsbereich damit Strukturen mit nachrangiger bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

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, knapp 90 m nördlich des Geltungsbereichs nennt die Artenschutzkartierung Fledermausvorkommen (unbestimmt). Auch die Gehölze können als Nahrungshabitat und Brutstandort dienen. Der südlich fließende Schlangenbach einschließlich der Ufergehölze kann als Vernetzungsstruktur und Wanderkorridor dienen. Wie in Kapitel 4.1 dargelegt sind natürliche und naturnahe uferbegleitende Gehölze und Vegetationsstrukturen allgemein nach § 30 BNatSchG geschützt und dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

#### *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 eine höhere Überbauung zu. Die Durchgrünung der Fläche und der Anteil an Grün- und Gartenflächen sind damit voraussichtlich etwas geringer.

Im Rahmen der weiteren Planung sollte über Erhaltungs- und Pflanzgebote eine angemessene Durchgrünung geschaffen werden. Insbesondere die bestehenden Gehölze entlang des Schlangenbachs (teilweise auch innerhalb des Änderungsbereichs) sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Gewässerökosystem, den Biotopverbund, als Lebensraum und zur Ortsrandeingrünung zu erhalten. Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten können störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grünflächen 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 festgesetzt werden:

- Erhaltungsgebot für prägende Bäume und Gehölze, insbesondere auch für im Änderungsbereich liegende Teilflächen der Ufergehölze,
- Schutz erhaltbarer, angrenzender Gehölze während der Bauzeit,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Verbot von Sockeln und Einfriedungsmauern (insbesondere zum südlich fließenden Schlangenbach), um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Vermeidung von angestrahlten und selbstleuchtenden Fassaden und Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für 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. Sind Eingriffe in die Ufergehölze nicht vermeidbar, so sind diese nach Art. 16 BayNatSchG flächengleich durch Neupflanzung von Ufergehölzen zu kompensieren.

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

#### **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. Die Gehölze entlang des Schlangenbachs südlich des

Änderungsbereichs dienen neben den gewässerökologischen Funktionen auch einer guten Ortsrandeingrünung im Übergang in die freie Landschaft.

Auch bauliche Elemente wie beispielsweise der nördlich des Änderungsbereichs stehende, als Baudenkmal klassifizierte, neugotische Kirchturm von Sausenhofen prägen das Orts- und Landschaftsbild positiv.

Der südlich von Sausenhofen beginnende großräumige Naturpark „Altmühltal“ und die östlich von Dittenheim liegende Altmühlauwe weisen besondere Funktionen als Erholungsgebiet auf. Auch durch Sausenhofen führen mehrere Rad- und Wanderwege. Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild 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 an die reale Flächennutzung und Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden an. Das Gebiet am südlichen Ortsrand von Sausenhofen rundet den Ortsrand ab und wird durch die bestehenden uferbegleitenden Gehölze von Süden gut eingegrünt.

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 Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- Erhaltung prägender Bäume und Gehölze, insbesondere auch der Ufergehölze entlang des Schlangenbachs,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur 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.
- die Verwendung fremdländischer Gehölzarten sowie von Nadelgehölzen sollte eingeschränkt und minimiert werden, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden,
- Vermeidung von angestrahnten und selbstleuchtenden Fassaden und Werbeanlagen, 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 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 Zufahren und Hofflächen erschlossen sind. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen 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 Süden 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 südlich liegenden Feldern 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.

Wie in Kapitel 3 beschrieben, sind aufgrund des Überschwemmungsgebiets des Schlangensbachs Gebäude hochwasserangepasst zu errichten bzw. entsprechend zu ertüchtigen, um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden.

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 klassifiziert

In und um Sausenhofen sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Die westliche Hälfte des Änderungsbereichs überschneidet sich in Teilen mit dem amtlich kartierten Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-5-6930-0204). Das Bodendenkmal wird im Planblatt dargestellt.

##### *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.

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

Je nach Lage und Intensität künftiger Bodeneingriffe ist mit nachrangigen bis geringen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

#### **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, Zufahrten und Hofflächen 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 das Erfordernis 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 insbesondere bei nichtvermeidbaren Beeinträchtigungen der Ufergehölze 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 12. FNP-Änderung der Gemeinde Dittenheim wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine mögliche Umnutzung der vorhandenen Gebäude oder entsprechende Ersatzneubauten geschaffen.

Die Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche stellt eine organische Siedlungsentwicklung dar. Der südlich fließende Schlangenbach, einschließlich der Ufergehölze bildet eine natürliche Grenze und einen guten Übergang in die freie Landschaft.

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.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 12. 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: 06.12.2023

geändert: 03.04.2024

**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