
Gemeinde Bergen



Ergänzungssatzung Nr. 7 „Dannhausen Süd II“

Begründung

16.07.2024



Bearbeitung:
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE BESCHREIBUNG	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	2
4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG	3
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ	3

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde hat eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Sowohl im Hauptort Bergen als auch in den Ortsteilen soll für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und nachhaltige Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht Wohnraum ausgewiesen werden.

Der Erlass der Satzung ist konkret zur Sicherung von Baumöglichkeiten für ortsansässige Nachgeborene aus Dannhausen erforderlich. Der Umfang der Einbeziehungsfläche ist sehr gering (0,1 ha) und entspricht einer organischen Entwicklung.

Baulücken im Innenbereich oder leerstehende Wohnhäuser gibt es hierfür im Ortsteil Dannhausen nicht. Nach Ansicht der Gemeinde stehen aktuell keine geeigneten Potentiale der Innenentwicklung im Ortsteil Dannhausen zur Verfügung.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Beschreibung

Der einbezogene Bereich liegt am südlichen Ortsrand von Dannhausen. Er umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 1314, Gmkg. Thalmannsfeld und weist eine Fläche von knapp 960 qm auf. Der Bereich ist insgesamt dörflich geprägt. Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzt Dorfbebauung mit Wohngrundstücken und teils aktiver Landwirtschaft an. Im Südwesten schließt hinter der „Hauptstraße“ dem Ort geringfügig vorgelegt ein weiteres Wohngrundstück an. Gut 160 m südlich dieses Grundstückes befindet sich eine Biogasanlage. Der einbezogene Bereich wird derzeit kleingärtnerisch genutzt. Ein alter Walnussbaum auf der Fläche prägt die Ortsrandsituation in diesem Bereich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Einziehungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrünung (im nördlichen Bereich) und als Dauergrünland (im südlichen Bereich) dargestellt. Im Osten, zur Straße hin, ist eine Baumreihe in Planung dargestellt. Der Bereich grenzt im Norden sowie im Osten und Südosten (hinter der Ortsdurchfahrtsstraße) an Gemischte Bauflächen an.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Verortung des einbezogenen Bereiches (roter Kringel)

Die im Außenbereich gelegene Fläche weist nach Ansicht der Gemeinde durch die nördlich, östlich und südöstlich anschließende gemischte Bebauung (Wohnen, Landwirtschaft) eine dem Charakter eines Misch- oder Dorfgebietes entsprechende Prägung auf. Der Bereich schließt dabei von zwei Seiten direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an und eignet sich folglich für die Einbeziehung in den Ortsteil Dannhausen. Die Zweckbestimmung der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung wird künftig von der geplanten Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) erfüllt, die südlich an den einbezogenen Bereich anschließt.

Die Planung ist folglich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt.

4. Bauflächen, Erschließung

Das Areal ist derzeit unbebaut und wird überwiegend kleingärtnerisch sowie im Süden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die einbezogene Fläche wird zur Hauptstraße im Osten mit einer bis zu knapp einem Meter hohen Stützmauer abgebösch.

Da sich der einbezogene Bereich aktuell außerhalb der ausgewiesenen Ortsdurchfahrt befindet, wird der Beginn der Ortsdurchfahrt soweit nach Süden versetzt, dass diesbezügliche Konflikte ausgeräumt werden können. Die Verlegung wurde von Seiten der Regierung von Mittelfranken in Aussicht gestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche richten sich nachfolgend nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist auf gesamter Länge des einbezogenen Bereichs von Osten möglich, der Höhenunterschied bzw. das durch die Stützmauer aufgefangene Gelände ist hierbei zu überbrücken.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung, Artenschutz

Das Areal wird derzeit überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Ausgebildet bzw. angelegt sind ein eingezäunter vegetationsloser Hühnerauslauf mit 3 Obstbäumen (Niederstamm bzw. Halbstamm ohne besonderes Habitatpotenzial), ein Kleinacker (bzw. Gemüseanbaufläche), Rasenflächen/-streifen sowie entlang der Straße bzw. der Stützmauer eine Zierstaudenrabatte mit zwei Ziersträuchern. Im Süden ragt eine landwirtschaftlich konventionell genutzte Mähwiese in den einbezogenen Bereich. Von Naturschutzfachlich und für das Orts- und Landschaftsbild besonderer Bedeutung ist ein alter Walnussbaum, der im Nordosten des einbezogenen Bereiches steht.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB. Der hierdurch zu erwartende Eingriff durch die Anlage eines Wohngrundstückes ist folglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt. Der alte Walnussbaum wird als zu erhaltend festgesetzt und bleibt in der Eingriffsbilanzierung folglich unberücksichtigt.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv beanspruchte Gärten, intensiv genutztes Grünland, Kategorie I
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Überwiegend gärtnerisch geprägtes Grundstück am Ortsrand, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, Kategorie I
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der alte Walnussbaum im nordöstlichen Bereich wird als zu erhaltend festgesetzt. In Verbindung mit dem zu erwartendes Wohngrundstück mit Hausgarten wird der Ausgleichsfaktor wie folgt festgesetzt: **0,4**.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsbereich	957 qm	x 0,4	383 qm

Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine 418 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 1314, Gmkg. Thalmannsfeld, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Die Ausgleichsfläche befindet sich unmittelbar südlich des einbezogenen Bereiches. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

- Pflanzung von fünf Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten)
- Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)

- Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

Mit der Ausgleichsfläche/-maßnahmen kann das durch die Planung ermöglichte Bauvorhaben verträglich und regionaltypisch in die Landschaft eingebunden werden und der Streuobstgürtel um Dannhausen in seiner Lebensraumfunktion gestärkt werden.

Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

- Der bestehende wertgebende Altbaum (Walnuss) im nordöstlichen Bereich der Ergänzungssatzung ist zu erhalten und vor baulichen Eingriffen (z.B. durch das Aufstellen eines Bauzaunes) zu schützen.
- Gehölzrodungen müssen gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt