

**Markt Dietenhofen  
Landkreis Ansbach**

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 14a  
Gewerbegebiet  
„Westlich der Neustädter Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**Stand der Fassung vom 13.07.2021**

**Zuletzt geändert am 04.01.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	10
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	10
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	10
3.4	Strukturdaten und Planungserfordernis	11
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>13</b>
5.1	Allgemeines	13
5.2	Topografie	13
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	14
5.8	Altlasten	15
5.9	Immissionen	15
5.10	Oberflächennahe Geothermie	15
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>16</b>
6.1	Nutzungen	16
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	16
6.3	Erschließungskosten – in Bearbeitung	16
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>16</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Dachgestaltung	20
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	21
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	22
8.2	Entwässerung	24
8.3	Versorgung	25

8.4	Abfallentsorgung	26
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>33</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	33
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	35
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	35
14.2.2	Ausgleich – in Bearbeitung	37
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>41</b>
15.1	Einleitung	41
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	41
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	42
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	42
15.2.1	Boden	43
15.2.2	Wasser	44
15.2.3	Klima/Luft	45
15.2.4	Tiere und Pflanzen	46
15.2.5	Mensch	48
15.2.6	Landschaft / Fläche	49
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	51
15.2.8	Wechselwirkungen	51
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
15.6	Zusätzliche Angaben	54
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	54
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	54
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>55</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>56</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>58</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>58</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Diethofen hat mit Beschluss vom 15.06.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Diethofen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Diethofen vom 16.08.2021.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen zusätzliche Gewerbeflächen sowie ein Sondergebiet für einen Einkaufsmarkt realisiert werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Diethofen hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 23.08.2021 bis 01.10.2021 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.08.2021 im Amtsblatt des Marktes Diethofen.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zu den Planungen gebeten.

Die Erarbeitung des Entwurfes wurden im Jahr 2022 durchgeführt. Im Zuge der Marktgemeinderatssitzung vom 17.01.2023 wurde zu den eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen. Einhergehend damit wurde der Entwurf der Bauleitplanung beraten und in gleicher Sitzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung durchzuführen.

Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt des Marktes Diethofen vom 30.01.2023. Sie fand im Zeitraum vom 08.02.2023 bis 13.03.2023 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Entwurf der Planung gebeten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Bereich des Marktes Dietenhofen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen durch die lokalen Gewerbetreibenden. Trotz der Pandemielage in den vergangenen zwei Jahren verzeichnet der Markt Dietenhofen eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Die bestehenden Betriebsstätten sind an vielen Stellen nicht mehr ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Der Markt Dietenhofen hat daher schon vor einigen Jahren die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ vorbereitet. Derzeit werden diese Gewerbeflächen vermarktet und erschlossen.

Die bestehende Nachfrage kann aber nicht vollumfassend mit den entwickelten Flächen des Gewerbegebietes „Neudorfer Höhe II“ gedeckt werden. Die Nachfrageliste rein aus örtlichen Unternehmen übersteigt das Flächenpotenzial. In den kommenden Jahren wird noch mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet gerechnet, so dass der Markt Dietenhofen vor der Aufgabe steht zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen. Um den sich abzeichnenden Bedarf zu decken ist mit der vorliegenden Planung die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Norden von Dietenhofen geplant. Die Entwicklung soll sich hierbei nach dem Willen des Marktes Dietenhofen im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen am Nordrand von Dietenhofen organisch fortsetzen.

Zudem möchte ein ortsansässiger Lebensmittelmarkt seinen Standort verlagern, da auf dem bestehenden Gelände keine Entwicklungsoptionen mehr bestehen. Dazu soll im Zusammenhang mit der nun vorliegenden Planung neben zusätzlichen Gewerbeflächen auch ein Sondergebiet für Einkaufen entstehen. Da es sich bei der bevorzugten Fläche des Einzelhändlers um eine Ortsrandlage handelt, wurde im Vorfeld dieser Entwicklungen durch den Markt Dietenhofen eine umfangreiche Standortalternativenuntersuchung durchgeführt. Es zeigte sich, dass keine alternativen, geeigneten Standorte für die Weiterentwicklung des Versorgers für die lokale Bevölkerung gegeben sind. Somit hat sich der Markt Dietenhofen nach intensiver Beschäftigung und Abwägung der Auswirkungen dazu entschlossen, zur Sicherung der Nahversorgung der Bürger von Dietenhofen eine neue Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln.

Im Rahmen der geordneten Entwicklung des Marktgemeindegebietes sowie einer angemessenen Bodenordnung sind hierzu die notwendigen Bauleitplanungen aufzustellen. Der Markt Dietenhofen hat daher beschlossen für die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen und dem Sondergebiet Einkaufen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung vorgesehenen Flächen aktuell teilweise als Gewerbeflächen und teilweise als Waldflächen dar. Tatsächlich wird die Fläche für das zukünftige Sondergebiet Einkaufen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen befindet sich derzeit der Baumbestand der Waldfläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung. Da der Bebauungsplan entsprechend der Maßgaben des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, bedarf es somit einer Änderung des Flächennutzungsplans. Neben dem Flächennutzungsplan ist auch der bestehende Bebauungsplan zu ändern und teilweise zu erweitern.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien des Marktes Dietenhofen wurde dem Vorschlag zur Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen und dem Sondergebiet Einkaufen im Norden von Dietenhofen mehrheitlich zugestimmt.

Im Marktgemeindegebiet von Dietenhofen konzentrieren sich die Gewerbeflächen überwiegend nördlich des Kernorts aufgrund der topographischen Verhältnisse und der verkehrsmäßigen Erschließung. Derzeit sind alle Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder zumindest schon veräußert, so dass weitere gewerbliche Entwicklungen in Dietenhofen nur sehr schwer realisiert werden können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von Diethofen konzentriert sich die Darstellung von Gewerbeflächen im Norden von Diethofen. Andere Bereiche mit wesentlichen Gewerbeflächendarstellungen existieren aufgrund der sehr welligen topographischen Verhältnisse in größerem Umfang nicht.

Der Markt Diethofen stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung zusätzlicher Gewerbe- und Sondergebietsflächen im teilweise unbeplanten Bereich städtebaulich verträglich ist. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien des Marktes Diethofen in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht. Hierbei wurden insbesondere die vorhandenen Gewerbeflächen und deren vollständige Auslastung sowie die zu erwartende Nachfrage berücksichtigt.

Durch die Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als Gewerbegebiet sowie als sonstiges Sondergebiet für Einkaufen ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Dies wurde intensiv in die Abwägung mit einbezogen. Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Flächen für Wald dargestellt, sie werden aber bisher land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der Vorgaben der Landesplanung sind für neue Siedlungsnutzungen vorrangig zunächst die Innenentwicklungsflächen zu nutzen. Sind diese nicht in geeigneter Weise verfügbar soll vorrangig auf die im Flächennutzungsplan bereits für eine entsprechende Entwicklung dargestellten Bereiche zurückgegriffen werden. Im Marktgemeindegebiet sind hierzu umfangreich Flächen am Nordrand im Umfeld der bestehenden Gewerbenutzungen dargestellt. Da diese aber im Wesentlichen aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht für eine unmittelbare Entwicklung verfügbar sind, war es aus Sicht des Marktes Diethofen vertretbar, eine gewisse zusätzliche Einbeziehung zusätzlicher Flächen für eine gewerbliche Nutzflächenentwicklung vorzunehmen.

Der Markt Diethofen hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten weiter zu verfolgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche den entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches hierfür den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Diethofen geändert.

### **Alternative Planungsstandorte**

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle im Marktgemeindegebiet von Diethofen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden von Diethofen, im Anschluss schon bestehender Gewerbeflächen. Die Flächen des nun geplanten Sondergebietes sind bereits als Gewerbeflächen dargestellt und damit grundsätzlich bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Das Umfeld ist überwiegend durch gewerbliche sowie land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten.

Im Marktgemeindegebiet von Diethofen konzentrieren sich die Gewerbeflächen überwiegend nördlich des Kernorts. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den topographischen Verhältnisse und der verkehrsmäßigen Erschließung von Diethofen. In den letzten Jahrzehnten haben sich die gewerblichen Nutzungen hauptsächlich auf dem Hochplateau nördlich der Bibert entwickelt, während die Bereiche südlich der Bibert vorrangig für die Weiterentwicklung der Wohnbaunutzungen herangezogen wurden.

Derzeit sind alle Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder zumindest schon veräußert, so dass weitere gewerbliche Entwicklungen in Diethofen nur sehr schwer realisiert werden können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von Diethofen sind neben den Gewerbeflächen im Norden von Diethofen keine weiteren gewerblich nutzbaren Flächen dargestellt. Wie bereits erläutert lassen die sehr welligen topographischen Verhältnisse kaum anderweitige Entwicklungen zu. Zwar existieren im Westen von Diethofen noch Gewerbeflächen, diese sind aber durch den bestehenden Talraum der Bibert in ihrer weiteren Entwicklung gehemmt. Auch die Entwicklung alternativer Flächen für einen Einkaufsmarkt in der heutzutage von den Konsumenten erwarteten Dimension ist im Marktgemeindegebiet innerhalb der bereits bebauten Ortsstrukturen nicht in geeigneter Weise möglich.

Neben der schwierigen Topografie ist auch die verkehrstechnische Erreichbarkeit ein wichtiger Faktor für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das Marktgemeindegebiet von Diethofen wird von vier überörtlichen Straßen durchquert, den Kreisstraßen AN11, AN 24 und AN 26 sowie der Staatsstraße St 2245, der sog. Hochstraße. Auf diesen Verkehrswegebeziehungen wickelt sich der gesamte Lieferverkehr für die bestehenden Gewerbeflächen von Diethofen ab. Die weiteren, nicht klassifizierten, Straßen sind nur bedingt zur Abwicklung des mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden Verkehrs geeignet.

Mögliche Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen und zur Realisierung eines Sondergebietes im Kernbereich von Diethofen können aus oben genannten Gründen nicht entwickelt werden.

Zudem befinden sich die vorhandenen Gewerbeflächen im direkten Umfeld zu bestehenden Wohnbauflächen, damit einhergehende Konflikte wären bei zusätzlichen gewerblichen Nutzungen unvermeidbar.

Im Rahmen einer Beurteilung möglicher Flächenpotenziale für einen großflächigen –Einkaufsmarkt wurde das Kerngebiet von Diethofen untersucht. Dabei wurden 14 Potentialflächen auf Ihre Eignung für einen Supermarkt mit Getränkemarkt und Bäckerei geprüft. Das Ergebnis der Beurteilung ist an dieser Stelle in die Begründung miteingeflossen und liegt als Anlage bei. Es zeigte sich hierbei, dass grundsätzlich im Kernort alternative, grundsätzlich zum Teil auch hinsichtlich ihrer fußläufig bestehenden Erreichbarkeit, u.U. besser geeignete Standorte vorhanden sind, dieser aber wegen fehlender Entwicklungsbereitschaft der betreffenden Grundeigentümer nicht für eine Überplanung zur Verfügung stehen. Hierzu wurden auch schriftliche Nachweise der Eigentümer der Flächen beigebracht. Auch eine Weiterentwicklung des Bestandsstandortes des Einkaufsmarktes wurde intensiv untersucht. Es zeigte sich auch hier, dass eine Weiterentwicklung auf dem Bestandsstandort technisch nur mit erheblichem Aufwand und gleichzeitig längerem Verzicht auf das Einkaufsangebot in Diethofen umsetzbar gewesen wäre. Die Bürger in der Kommune hätten für mehr als ein Jahr auf die Möglichkeit einer wohnortnahen Versorgung verzichten müssen, was in der Gesamtbetrachtung als unvermeidbar erachtet wurde.

Zwar stellt hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der nun gewählte Standort eine gewisse Herausforderung dar, diese kann aber in der Abwägung durch alternative Mobilitätsangebote überwunden werden. So kann in Form des Bürgerbusses des Marktes Diethofen sowie ggf. auch seitens des späteren Betreibers angebotenen Lieferungen die schwierige fußläufige Erreichbarkeit gut kompensiert werden. In der Gesamtbetrachtung war daher der nun gewählte Standort in Ortsrandlage als städtebaulich vertretbar für die Entwicklung einer neuen Nahversorgungsmöglichkeit für die Bürger von Diethofen zu erachten. Mit dem Eigentümer der Flächen des Bestandsstandortes wurden zudem bereits Gespräche über die potenzielle Nachnutzung des bisherigen Betriebsstandortes begonnen. Auch diese Flächen sollen nach Neuansiedlung des Marktes am Nordrand von Diethofen schnellstmöglich wieder einer Nutzung zugeführt und Leerstände vermieden werden.

Für die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen wurde im Weiteren sehr intensiv geprüft, ob ggf. besser geeignete Flächen als die aktuell für eine Überplanung vorgesehenen Flächen vorhanden sind. Hierbei wurde vorrangig eine Überprüfung der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Entwicklungsflächen und der bereits durch Bebauungsplan entwickelten Flächen vorgenommen. Planungsrechtlich durch Bebauungsplan bereits gesichert ist die Entwicklung eines Flächenabschnitts nördlich der Neudorfer Höhe. Die im dortigen Bebauungsplan Neudorfer Höhe II entwickelten Flächen wurden zwischenzeitlich

vollständig an Gewerbetreibende veräußert. Die Verkaufsgeschäfte sind aber teilweise noch nicht abschließend beendet. Die Erschließung der Flächen ist im Wesentlichen bereits erfolgt. Aktuell werden die konkreten Vorhabenplanungen vorbereitet. Die Flächen sind somit faktisch bereits voll entwickelt.

Die Flächen nördlich des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan ebenfalls bereits als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Für diesen Bereich existiert jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher dort zunächst umfangreich Auffüllungsflächen festsetzt. Erst nach Abschluss dieser Auffüllungen ist eine Folgenutzung als Gewerbegebiet möglich. Der Zeitraum für die Auffüllungen ist mit 10 – 20 Jahre anzunehmen, so dass diese Flächen faktisch ebenfalls nicht zeitnah für eine weitere Entwicklung gewerblicher Nutzungen verfügbar sind.

Als weitere Entwicklungsflächen sind grundsätzlich größere Flächenpotenziale zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben an der Großen Höhe und der Neudorfer Höhe festzustellen. Die dortigen Flächen sind jedoch in privatem Eigentum. Es handelt sich hier vorwiegend um potenzielle Erweiterungsflächen für den südlich davon befindlichen Großbetrieb, dessen langfristige Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden kann.

Darüber hinaus sind nördlich der Neudorfer Höhe auf der Freifläche bis zum Aussiedlerhof weitere gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Die dortigen Flächen werden durch eine 220 kV Freileitung durchschnitten, welche die Nutzung als Gewerbeflächen einschränkt. Die Flächen befinden sich zudem im privaten Besitz. Eine Entwicklungsbereitschaft ist nicht zu erkennen. Für eine Umsetzung müsste zudem im großem Umfang eine neue Erschließung sowie Ver- und Entsorgung hergestellt werden. Auch landschaftlich ist die Entwicklung an dieser Stelle problematisch zu erachten, da es durch eine Entwicklung zu einem weiteren Zusammenwachsen von Diethofen mit Neudorf kommt. Eine sinnvolle Entwicklung bedürfte hier eines Umfangs, welcher nicht unmittelbar aus dem bestehenden lokalen Bedarf gedeckt werden kann. Planerisch war eine Entwicklung in diesem Bereich nicht zu bevorzugen. Der Markt Diethofen wird mittelfristig eine Überarbeitung des bestehenden Flächennutzungsplans vornehmen. Hierbei wird diese Flächendarstellung einer besonderen Überprüfung unterzogen und ggf. eine Rücknahme der gewerblichen Flächendarstellung in diesem Bereich vorgenommen. Somit war zunächst festzustellen, dass trotz der vermeintlich zunächst erkennbaren, Flächenpotenziale auf Ebene des Flächennutzungsplans keine geeigneten unmittelbaren Flächen für einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 1,5 – 2 ha noch vorhanden sind.

Der Markt Diethofen hat daher hinsichtlich der Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen sehr intensiv eine Abwägung über die aus der Umwandlung einer Waldfläche entstehenden Auswirkungen geführt. Im Ergebnis dieser Würdigung wurde festgestellt, dass mit der geplanten Flächenentwicklung in angemessener und kompakter Weise auf die bestehenden Nachfragen nach Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen reagiert werden kann. Die Waldflächen besitzen zwar formell eine Funktion als Sichtschutzwald, welcher aber durch die aktuell bereits erfolgenden Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Auffüllungen nördlich der Waldflächen in seiner Funktion stark eingeschränkt ist. Die Waldflächen sind zudem in keinem guten Erhaltungszustand und zeichnen sich durch eine Strukturarmut aus (Kieferwaldstrukturen). Naturfachlich sind diese Waldflächen als nachrangig wertvoll zu erachten. Auch Artenschutzrechtlich sind diese Flächen als unbedeutend einzustufen. Die Hanglage stellt für eine Entwicklung zwar eine gewisse Herausforderung dar, jedoch ist bereits jetzt durch die nördlich davon erfolgenden Auffüllungen eine erhebliche Geländeänderung gegeben, so dass die zu erwartenden Auswirkungen aus der notwendigen Geländeänderung als vertretbar einzustufen ist.

Die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen arrondieren zudem die östlich der Kreisstraße AN 11 befindlichen Flächenentwicklungen auf der westlichen Seite in angemessener Weise. Sie schließen sich organisch an die bestehenden Gewerbeflächen an und runden diese nach Norden angemessen ab. Zudem kann hier auf neue Erschließungsstraßen verzichtet werden. Auch die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich aus den bestehenden Netzen durch Herstellung von Hausanschlüssen hergestellt werden.

Somit sind nahezu keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen mehr erforderlich. Der Flächenverbrauch kann auf die tatsächlich für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Flächen begrenzt werden. Eingrünungsmaßnahmen können die Flächen zudem verträglich in Landschaft einbinden.

In der Gesamtschau war somit festzustellen, dass abseits der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen keine realistisch, kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale verfügbar sind. Die hier zur Überplanung vorgesehenen Flächen stellen die einzige zeitnah verfügbare Möglichkeit der weiteren Entwicklung gewerblicher Nutzflächen dar. Der mit der Flächeninanspruchnahme einhergehende Verlust einer kleineren Waldfläche war dabei in der Gesamtbetrachtung noch als vertretbar zu erachten. Die Waldfläche befindet sich forstwirtschaftlich in keinem guten Zustand. Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Waldflächen ergaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Flora und Fauna. Die Vorprägungen des Umfeldes mit den bestehenden hohen Gewerbebauten bestimmen bereits jetzt maßgeblich das Ortsbild. Die positive Wirkung der nun überplanten Waldfläche als „Sichtschutzwald“ war in diesem Zusammenhang nur von nachrangiger Bedeutung zu erachten. In der Abwägung weiterhin beachtenswert war letztendlich auch die Tatsache, dass die Waldfläche zukünftig von drei Seiten durch gewerbliche Nutzungen eingerahmt werden würde. Ihre Funktion als „Sichtschutzwald“ kann die Waldfläche zukünftig nicht mehr sinnvoll erfüllen. Der schlechte Gesamtzustand macht zudem zeitnah größere Eingriffe in den Waldbestand unumgänglich. Somit war in der Gesamtabwägung festzustellen, dass eine Umwandlung in gewerbliche Nutzflächen zwar mit einem unwiderruflichen Verlust einer Waldfläche einhergeht, gleichzeitig aber die städtebaulich sinnvolle und geordnete Weiterentwicklung der Gewerbeflächen ermöglicht. Da die Waldeingriffe gemäß den geltenden Gesetzgebungen entsprechend mind. 1:1 auszugleichen sind, sind die aus den Planungen sich ergebenden Auswirkungen als vertretbar zu erachten.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde ebenfalls der Plannullfall geprüft. Das heißt, es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob insbesondere eine Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes am bestehenden Standort im Süden von Diethofen, bzw. u.U. besser geeignet ist.

Die Gewerbeflächen in Diethofen sind derzeit überwiegend bebaut oder zumindest bereits veräußert, so dass seitens des Marktes Diethofen kein Zugriff auf noch unbebaute Flächen besteht. Der Bestandsstandort des Einzelhandelsbetriebes besitzt entsprechend der vorgelegten Unterlagen keine geeignete Möglichkeit der Weiterentwicklung im Bestand. Um mittelfristig zusätzliche Flächen für örtliche Gewerbebetriebe zu entwickeln, ist eine anderweitige Realisierung von Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen derzeit nicht möglich. Damit ist in der Gesamtbetrachtung eine langfristige Entwicklungsperspektive an den meisten Bestandsstandorten nicht gegeben. Die Betriebe im Marktgemeindegebiet von Diethofen sind zu meist im engen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung zu sehen, eine Erweiterung ist damit aus Platzgründen schon gar nicht möglich.

Ein Verzicht auf die vorliegenden Planungen würde zwar bzgl. der Waldfläche keinen Eingriff zur Folge haben und zum Beibehalt der Bestandssituation beitragen. Jedoch würde sich auch keine positive Entwicklung der Gewerbeentwicklung in Diethofen mehr ergeben. Hinsichtlich des geplanten Sondergebietes würde ein Verzicht auf die Planung aller Voraussicht nach, die Entwicklung als Gewerbefläche zur Folge haben. Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion würde aller Voraussicht nach nicht befördert. Vielmehr würde die mittelfristige Gefahr eines Verlustes des bestehenden Vollsortimenters in Diethofen bestehen.

Der Verzicht auf die Planung stellt daher aus Sicht des Marktes Diethofen in der Gesamtabwägung keine Alternative dar.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Marktgemeindegebietes von Diethofen überprüft. Dabei wurden insbesondere mögliche Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet geprüft, welche im Flächennutzungsplan entsprechend als Gewerbeflächen dargestellt oder faktisch bereits entwickelt sind. Hierbei musste weiterhin festgestellt werden, dass im Marktgemeindegebiet keine besser geeigneten Standorte gegeben sind.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage für Gewerbe- und Sondergebietsflächen ergeben sich in Diethofen keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort als gut geeignet anzusehen. Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet zu erachten sind.

### **Alternative Planungskonzepte**

Im Rahmen der Vorplanungen wurde anschließend geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind.

In diesem Zusammenhang wurde intensiv über die mögliche Erschließung der Gewerbeflächen diskutiert. Zum aktuellen Zeitpunkt existiert noch keine feste Parzellierung der Gewerbegrundstücke. Damit einhergehend ist eine Erschließung dieser Grundstücke auch noch fraglich. In der Ausgangsüberlegung würde überlegt eventuelle Hinterliegergrundstücke über eine private Verkehrsfläche zu erschließen. Diese Verkehrsfläche sollte als Stichstraße ausgebildet sein, über die mindestens zwei Grundstücke erschlossen werden können. Durch aktuelle Gespräche mit Grundstücksinteressent hat sich jedoch gezeigt, dass u.U. die Parzellen so angeordnet werden können, dass eine Zufahrt jeweils über die Industriestraße im Westen oder im Süden realisiert werden kann, ohne zusätzliche Verkehrsflächen festzusetzen. Sollten sich hinsichtlich der Parzellengrößen oder -zuschnitte die Erfordernis der Bildung von Hinterliegergrundstücken ergeben wird im weiteren Verfahren die Planung entsprechend angepasst.

Das vorliegende Planungskonzept, mit der Sondergebietsfläche im Osten und dem Gewerbegebiet im Westen, greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen zu haben.

Besser geeignete Entwicklungskonzepte sind somit nicht vorhanden.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise bereits als Gewerbeflächen aber auch teilweise als Waldflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung nur teilweise. Mit der vorliegenden Planung sollen sowohl Gewerbe- als auch Sondergebietsflächen dargestellt werden. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Diethofen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

### **3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des

Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### **3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis**

Die Einwohnerzahl für den Markt Diethofen wird zum 31.12.2020 mit 5.593 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Diethofen als leicht steigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2011 mit 5.513 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2041 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach zwar eine erkennbare Zunahme der Bevölkerungszahlen (geschätzt + 5,5%). Für Diethofen wird dabei ebenfalls von einem leichten ansteigenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Diethofen bis 2039 eine leichte Zunahme der Bevölkerung um 2,4 % (ca. 140 Einwohner) voraus. Man kann somit von einer konstanten, bis leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen.

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Diethofen als stark zunehmen zu beschreiben. Der Markt Diethofen verzeichnet derzeit eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größe und Lage. Die aktuelle Liste an Anfragen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8 ha im Marktgemeindegebiet von Diethofen. Mit der vorliegenden Planung sollen nun 2,8 ha überplant werden. Die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen kann derzeit kurz- bis mittelfristig nicht gedeckt werden.

Wie in Kapitel 2 – alternative Planungsstandorte aufgezeigt können in Diethofen weitere Gewerbeflächen nur im Norden von Diethofen entwickelt werden. Weder die Topografie noch die Verkehrserschließung lassen eine sinnvolle Entwicklung von den geplanten Nutzungen an anderer Stelle zu. Auch in der Vergangenheit hat sich die Entwicklung der Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet überwiegend auf der Hochfläche im Norden von Diethofen vollzogen.

Nach aktuellem Stand sind laut IHK-Standortportal derzeit 443 Firmenstandorte in Diethofen registriert. Die Verteilung auf die einzelnen Branchen sieht dabei wie folgt aus:

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| • Industrie                        | 130 |
| • Einzelhandel                     | 85  |
| • Großhandel                       | 45  |
| • Verkehr und Logistik             | 24  |
| • Gastgewerbe                      | 11  |
| • Dienstleistungen für Unternehmen | 80  |
| • Dienstleistungen für Personen    | 68  |

Grundsätzlich ist dabei eine sehr hohe Konzentration an produzierendem Gewerbe und Industrie im Norden von Diethofen aufgrund der verkehrstechnischen Erschließung und der händelbaren Topografie in diesem Bereich festzustellen.

Der Markt Diethofen ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als zwar als Kleinzentrum definiert. Durch die zuvor genannte punktuelle Konzentration an Gewerbeflächen ergibt sich hier für Diethofen die gemäß Regionalplan geforderte Sicherung der Einzelhandels-, Arbeitsplatz- sowie Versorgungszentralität. Alle diese Grundsätze kann Diethofen mit der Konzentration weitere Gewerbeflächen sowie des sonstigen Sondergebietes „Einkaufen“ erfüllen und zudem weiter stärken.

Für Diethofen zeichnet sich zudem ab, dass Firmen, insbesondere produzierendes Gewerbe, ihren Standort aus dem Kerngebiet in die Gewerbegebiete nördlich von Diethofen verlagern möchten. Dieser Entwicklungswunsch ist oft mit den erläuterten Vorteilen dieser Gebiete verbunden, außerdem können so mögliche Restriktionen am bestehenden Betriebsstandort (z.B. Hochwassergefahrenflächen entlang der Bibert) umgangen werden. So freiwerdende Flächen und Gebäude können anschließend einer anderen

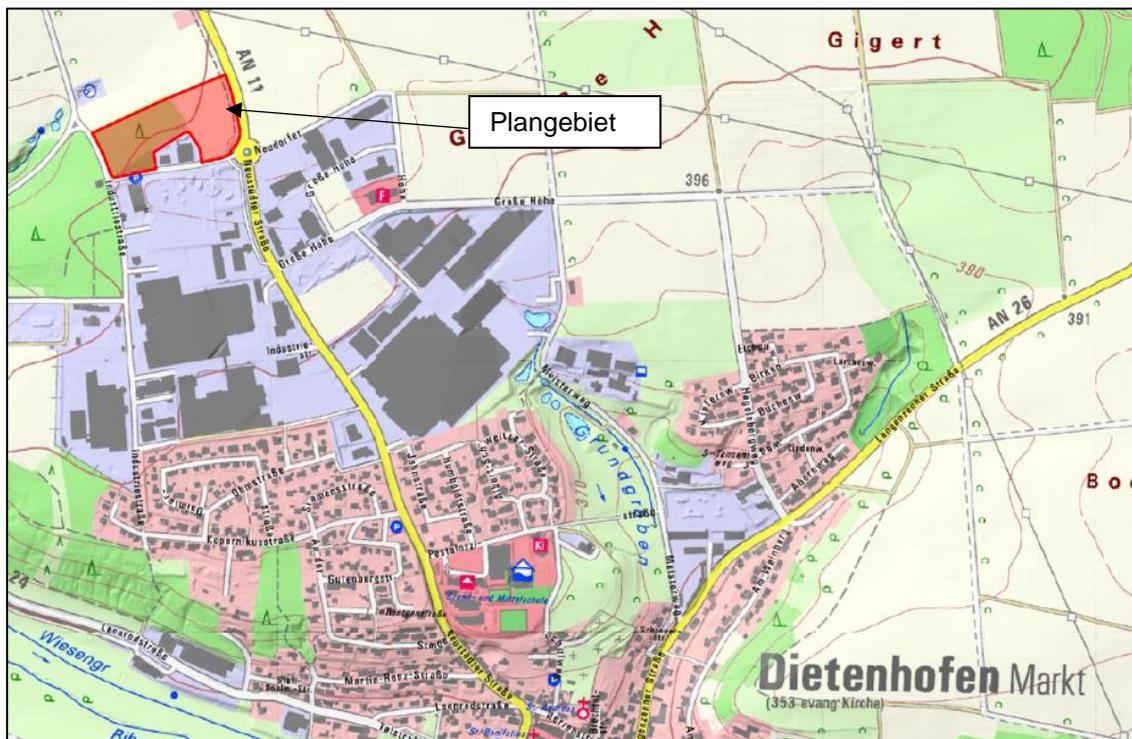
Nutzung zugeführt werden. Oftmals lösen sich somit bestehende Konfliktsituationen (z.B. Lärm- oder Verkehrsbelastungen in den Siedlungsbereichen) zugunsten von Nachnutzungsmöglichkeiten evtl. als Wohnbauflächen. Auch die steigenden Grundstücksknappheit und -kosten im Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen veranlasst viele Firmen ins Umland des Ballungsraums abzuwandern. Hier können sie sich mit dem ihnen zur Verfügung stehenden Kapital eine entsprechende Entwicklung noch finanzieren, was bei der aktuellen Preissteigerung im Ballungsraum nicht mehr möglich ist.

Es wurde daher zusätzliche eine aus Sicht des Marktes Diethofen realistische Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nachfrage sowie der Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung im Bestand ermittelt. Diese bildet aus Sicht des Marktes Diethofen den tatsächlich innerhalb der nächsten 10 Jahre zu erwartenden zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf mit den einhergehenden sonstigen zulässigen Nutzungen ab. Die vorliegende Planung ist daher als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt.

Die vorliegende Planung entspricht somit sowohl den vorhandenen Strukturen des Marktes Diethofen. Zudem belegt die derzeitige Nachfrage nach Gewerbeflächen die Planungserfordernis für die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen in Diethofen.

#### **4. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Diethofen.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes  
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch Auffüllungsflächen auf denen zurzeit umfangreiche Einlagerungen von Erdrich erfolgen
- im Westen: durch die Ortverbindungsstraße Diethofen Neudorf und daran anschließend forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch Gewerbeflächen von Diethofen
- im Osten: durch die Kreisstraße AN 11

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 590, 590/ 4, 590/5, und 590/8, jeweils Diethofen, eine Teilfläche der Fl. Nr. 590/31, Gemarkung Diethofen sowie die Fl. Nr. 44/1, Gemarkung Neudorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 2,8 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung sowie die notwendige Eingrünung erforderlich ist.

## **5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 Allgemeines**

Der Markt Diethofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“.

Die Planungsflächen werden aktuell land- und forstwirtschaftlich genutzt, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Gewerbeflächen dargestellt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden gewerblichen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Nördlich des Planungsgebietes werden zurzeit genehmigte umfangreiche Auffüllungen vorgenommen.

Der Wald im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist auf Ebene des Regionalplans des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken als „Sichtschutzwald“ festgesetzt.

### **5.2 Topografie**

Topografisch liegt der Geltungsbereich in einem von Nordwesten nach Südosten ansteigenden Gelände. Das Gelände steigt dabei auf einer Länge von ca. 250 m um 9,0 m nach Süden hin an.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist über die bestehende Industriestraße im Süden sowie die Ortsstraße Richtung Neudorf im Westen hinreichend gegeben. Von dort können die weiteren Erschließungs- und Ortsverbindungsstraßen erreicht werden. Es besteht unmittelbar kein Geh- und Radweg am Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist aber durch die vorhandenen Geh- und Radwege entlang der Neustädter Straße sowie der Industriestraße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über eine Bushaltestelle an der Neustädter Straße gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach sowie Heilsbronn (Linien 129, 716 und 717 des VGN). Die Haltestelle befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 700 m zum Planungsgebiet.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom und Gas kann aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind noch herzustellen. Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes für Wasserversorgung der Dillenbergruppe, ein Hausanschluss ist ebenfalls noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen.

Das Oberflächenwasser soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließungsplanung alternative Entsorgungsmöglichkeiten zu prüfen.

## **5.5 Denkmäler**

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 04.01.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau- und Bodendenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In über 1 km Entfernung liegt im Südwesten des Planungsgebietes eine mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg bei Leonrod, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

## **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotopflächen im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. Die überplanten Flächen sind auch nicht als faktisches Biotop im Sinne der Naturschutzfachgesetzgebung zu erachten.

Die Waldflächen westlich des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Der Waldfläche im Planungsgebiet selbst ist die Funktion eines Sichtschutzwaldes zugeordnet.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Planungsbereich wird der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 7 ° C angegeben.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

## **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgrandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau oder knauerig zu rechnen. Die Bodenschätzungskarte weist die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte SI5V aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 40 und 46 sowie der Grünlandschätzungsrahmen wird zwischen 43 und 49 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar, aber es kann partiell Felsgestein auftreten, beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Etwas westlich des Planungsgebietes befinden sich einige Fischweiher und der Kiengraben, der weiter südwestlich in die Bibert mündet. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes gibt es kein Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Es ist in die hydrogeologische Einheit des Blasensandsteins einzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Standortes werden in der Standortauskunft zu Grundwasserpumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als regional bedeutender Kluft- (Poren-)

Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit beschrieben. Sie bilden mit dem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

### **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **5.9 Immissionen**

Im Osten des Planungsgebietes grenzt direkt die Kreisstraße AN 11 an. Hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen. Weiterhin befinden sich im Umfeld, insbesondere südlich und östlich der überplanten Flächen gewerbliche Nutzungen, hieraus besteht grundsätzlich eine gewisse Immissionsbelastung. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgasemissionen. Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

### **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 0 bis 50 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,8 bis 2,0 W/mK angegeben. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Für Grundwasserpumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 20 bis 30 m zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörde für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der geplanten Nutzung in zwei Teilbereiche untergliedert. Im westlichen Bereich wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und im östlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit ist neben der Realisierung von zusätzlichen Gewerbeflächen in Dietenhofen auch die Auslagerung und damit einhergehende Vergrößerung des bestehenden Einkaufsmarktes möglich. Es ergibt sich insbesondere aus städtebaulichen Gründen, im Sinne einer verträglichen Gesamtentwicklung des Planungsgebietes sowie des Umfeldes, eine sinnvolle Ergänzung/Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Gewerbestrukturen.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2,80 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Sondergebiet Einkauf	ca. 1,08 ha	38,7 %
Gewerbeflächen	ca. 1,31 ha	47,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,32 ha	11,4 %
Private Grünflächen	ca. 0,08 ha	2,8 %

### **6.3 Erschließungskosten – in Bearbeitung**

Die Erschließungskosten werden zurzeit ermittelt und im weiteren Verfahrensverlauf den Unterlagen beigefügt. Es erfolgt eine Ermittlung der Folgekosten gem. Folgekostenrechner. Diese wird ebenfalls den Unterlagen im weiteren Verfahrensverlauf noch beigefügt.

## **7. Bebauung**

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt teilweise eine Überplanung bereits planungsrechtlich gesicherter Bereiche. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es soll mit der vorliegenden Planung sowohl ein Gewerbegebiet (vgl. § 8 BauNVO), als auch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ (vgl. § 11 BauNVO) festgesetzt werden.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten.

Die geplante Einzelhandelsnutzung überschreitet die für Gewerbegebiet zulässige max. Verkaufsflächengröße. Dementsprechend war es planungsrechtlich erforderlich für diese Nutzungsart ein die Gebietskategorie „sonstiges Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO zurückgreifen. Der Gesetzgeber hat insbesondere für Einzelhandelsnutzungen, welche unter die sog. Großflächigkeit fallen, den § 11 der BauNVO geschaffen. Im festgesetzten Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Nahversorger) mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zudem die ist Errichtung eines Getränkemarktes mit max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Ergänzend ist darüber hinaus auch die Errichtung von maximal zwei untergeordneten Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen mit jeweils nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Eine Addition der Verkaufsfläche zur Nutzung durch einen weiteren

Betrieb ist dabei unzulässig. Die Nutzungen dürfen in die baulichen Anlagen des Lebensmittelmarktes integriert werden und zusätzlich einen separaten Außenzugang zum selbstständigen Betrieb besitzen.

Der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt sind als zulässige Betriebseinheiten sichtbar baulich getrennt auszuführen. Sie können jedoch in einem Baukörper zusammengefasst werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die landesplanerischen Maßgaben an die zulässigen Verkaufsflächen eines Einzelhandelsbetriebes der unter Beachtung der Maßgaben des LEP Abschnitts 5.3.1 angemessen beachtet sind. Grundsätzlich sind der Windfang des Lebensmittelmarktes sowie die Außenverkaufsflächen bei der Verkaufsflächenermittlung zu berücksichtigen. Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung dagegen die WC-Flächen, Lager- und Nebenräume sowie die Außenfläche für Einkaufswagen. Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufs- und Verzehrfläche der untergeordneten Nutzungen werden die WC-Flächen sowie Vorbereitungsflächen, Lagerräume und sonst. Nebenräume nicht eingerechnet.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S.d § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden auch die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen sowie Wohnungen für das Betriebspersonal auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Die Ausschlüsse sind notwendig, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der beiden zulässigen unterschiedlichen Gebietskategorien sind im Bereich des Gewerbegebietes Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Sortimente vorzunehmen, um keine Konkurrenzsituation zum sonstigen Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ zu schaffen. Der Ausschluss dient zudem dazu negative Auswirkungen auf die noch vorhandenen innerörtlichen Betriebe zu minimieren.

Deshalb werden im Gewerbegebiet keine Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und/oder Getränke zugelassen. Außerdem sind nur Lager- und Fabrikverkaufsflächen für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren bis zu einer maximalen Größe von 150 m<sup>2</sup> (Netto) Verkaufsfläche zulässig. Die Lager- und Fabrikverkaufsfläche muss der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet sein. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten des Innenstadtbedarfs unzulässig. Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren- und Schmuck

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird eine GRZ von 0,8 für das Vorhaben festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze der BauNVO für ein Gewerbegebiet. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Analog der Festsetzung für das Gewerbegebiet wird auch für das sonstige Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da hier mit einer ähnlichen Versiegelung wie bei gewerblichen Nutzflächen zu rechnen ist. Die festgesetzte GRZ dient zudem dazu, ein Mindestmaß von unversiegelten Flächen innerhalb der überplanten Flächen freizuhalten. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmten Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ aufgrund der bereits festgesetzten GRZ von 0,8 im Regelfall nicht angewandt werden können. Geringe Überschreitungen können im Einzelfall als gesonderte Befreiung zugelassen werden, bedürfen aber einer entsprechenden Begründung. Es ist in diesem Fall zudem eine entsprechende Kompensation für die Bodenversiegelung einzuplanen.

Entsprechend der Maßgaben des § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die BMZ an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenze für die BMZ in einem Gewerbegebiet beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. 10,0. Mit der vorliegenden Planung für die Errichtung von Gebäuden für gewerbliche Nutzungen wird mit einer BMZ von 3,0 bis 6,0 ein unterer bis mittlerer Wert in der Spannweite der BMZ für Gewerbegebiete gewählt, diese sind im Gesamtkontext als städtebaulich vertretbar anzusehen. Berücksichtigt wurde hierbei die Tatsache, dass es sich bei den geplanten Nutzungen, z.B. für einen Einkaufsmarkt nicht um klassische Gebäudekörper handelt, deren Baumasse über die betreffenden Vollgeschosse ermittelt werden kann.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, mit dem angrenzenden Waldflächen im Westen sowie der umgebenden gewerblichen Nutzflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfeldes, des Ortsbildes und des angrenzenden Waldes gewährleistet. Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Aufgrund der unterschiedlichen Topografie des Planungsgebiets ergibt sich die Erfordernis den Bereich des Gewerbegebiets in vier Teilbereiche (GE1 bis GE4) zu untergliedern. Die jeweiligen Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt) zu entnehmen. Dabei wird jeweils ein Bezugspunkt über NormalNull (NN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als unterer

Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN12 Status 100) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine Umstellung des Höhensystems erfolgt (DHHN 2016 – Status 170) ist. Höhen werden zwischenzeitlich NHN (Normalhöhennull) Bezug angegeben. Zwischen beiden Höhensystem bestehen Höhendifferenzen von bis zu 6 cm. Dies ist bei der Umrechnung zu beachten.

Grundsätzlich dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.), soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für Teilbereiche des Planungsgebietes maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Dabei sind Garagengeschosse (auch Tiefgaragengeschosse) gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken so gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße AN 11. Entlang der Kreisstraße sind gem. Bayerischen Straßen und Wegegesetzes die entsprechenden Schutzzonen zu beachten. Die Bauverbotszone (BVZ) erstreckt sich auf einen 15,0 m breiten Streifen gemessen ab der Fahrbahnkante. Diese BVZ ist dauerhaft von baulichen Anlagen, mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und -wände) sowie von Anpflanzungen mit einer Höhe von max. 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße freizuhalten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass keine direkten Zufahrten auf die Kreisstraße AN 11 zulässig sind. Der Bereich der Bauverbotszone wurde daher als öffentliche Grünfläche bestimmt, um Fehlnutzungen zu vermeiden. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde in diesem Bereich eine Hauptentwässerungsleitung für Niederschlagswasser verlegt. Abgestimmt und im Zuge der Umsetzung der Planungen realisiert wird im Nahbereich zum Kreisverkehrsplatz ein unterirdischer Löschwasserbehälter. Auch diese Nutzung wurde im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Weiterhin unzulässig sind Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Zur sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen, zulässig:

- Lager- und Abstellplätze
- Auffüllungen und Abgrabungen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedungen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe je Grundstücksparzelle gilt die auf Basis der zulässigen Geländeänderungen neu angelegte Gelände- fläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu be- schränken sind. Sie sind bis zu den im zeichnerischen Teil für die Teilbereiche festgesetzten maximal zu- lässigen Höhen für Auffüllungen und Abgrabungen zulässig. Es werden damit teilweise Geländeänder- ungen im größeren Umfang zugelassen. Dies ist aber notwendig, um die für gewerbliche Nutzungen im Regelfall benötigten einheitlichen Niveauebenen realisieren zu können. Dies war in der Abwägung mit den getroffenen Differenzierungen und damit einhergehenden Terrassierungen als vertretbar zu erachten. Die Auswirkungen werden zudem minimiert, da nördlich der überplanten Flächen aktuell im großen Maße genehmigte Auffüllungen realisiert werden, welche zu erheblichen Veränderungen des natürlichen Gelän- des führen werden. Hier gleicht sich das Gelände im Plangebiet mit den nun getroffenen Festsetzungen zu einem gewissen Maße an.

Durch die erforderlichen Geländemodellierungen, Abgrabungen sowie Auffüllungen entstehen Anpassun- gen an das natürliche Gelände, diese sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen dabei nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden, steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierungen Stützmauern oder ähnliches auf dem jewei- ligen Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschaftsschutz zu beachten.

Notwendige Geländeänderungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe der Einzelelemente von 1,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Sollten die zu überwindenden Höhenunterschiede größer sein ist die Stützmauer abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,50 m dabei nicht unterschreiten. Im Übergang zur freien Landschaft ist die Verwendung von Stütz- mauern, insbesondere in Form von Beton-L-Steinen nicht zulässig.

### **7.3 Dachgestaltung**

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachnei- gung von maximal 20° zulässig. Geneigte Dächer dürfen dabei als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs wie z.B. Walmdach, Zeltdach, Tonnendach, etc. sind nicht zulässig. Aus Gründen der Rückhaltung von Nieder- schlagswasser sowie der Minimierung der lokalen Klimaauswirkungen wird bei Flachdächern eine Ausfüh- rung als Gründach empfohlen. Entsprechende Dachkonstruktionen lassen sich auch im Gewerbebau mit vertretbarem Aufwand realisieren.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dach- oder Fassa- denflächen zu regeln. Diese Anlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Bei Flachdächern wird die max. zuläs- sige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Hiermit wird sichergestellt, dass eine verträgliche Entwicklung von entsprechenden wünschenswerten Anlagen sichergestellt ist.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen dabei die festgesetzten Gebäudehöhe um das max. zulässige Maß der Höhe der Solaranlage überschreiten, wenn die Anlagen mindestens, um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückversetzt sind. Hiermit soll die Umsetzung entsprechender Anlage gefördert werden und die Hauptnutzung mit den benötigten Hallenhöhen nicht unnötig einschränken. Negative Auswirkungen im Sinne der Gesamtgestaltung sind dabei nicht zu erwarten.

#### **7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Einfriedungen der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sowie zu angrenzenden privaten Grundstücken sind mit einer max. Höhe von 2,20 m über dem Gelände zulässig. Auch dürfen Einfriedungen in den festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden. Dabei sind geschlossene Einfriedungen oder geschlossene Füllungen der Einfriedungen (z.B. Verblendungen durch Rohmatte, Kunststoffplatten etc.) gegenüber vorgenannten angrenzenden Flächen unzulässig. Die weitergehenden Beschränkungen im Bereich der festgesetzten BVZ entlang der Kreisstraße AN 11 sind zu beachten.

Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 10 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten. Das kann beispielsweise durch Schaffung eines Abstandes von 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante des Zauns erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass Stützmauern im Sinne der Geländeänderung nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Ausführung gelten.

Mit der Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ist in der Regel auch die Erstellung von Werbeanlagen verbunden. Damit hier ein verträgliches Gesamtbild entsteht, werden Maßgaben über die zulässigen Arten und Größen von Werbeanlagen getroffen. Dabei sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge
- Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 10,0 m<sup>2</sup>
- eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 12,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 4,0 m
- als Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 15,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m
- Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig, da diese negativ auf das Gesamterscheinungsbild wirken. Weiterhin unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben. Fahnenmasten sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt.

Werbeanlagen in der BVZ der Kreisstraße AN 11 sind ebenfalls unzulässig. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass bei beleuchtenden Werbeanlagen und Hinweisschildern im Verfahren nachzuweisen ist, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtmissionen) im Sinne des § 15 BauNVO ausgehen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es notwendig, gestalterische Grundvorgaben für die Fassadengestaltung zu treffen. Hiermit soll durch die Gestaltung und Gliederung der Fassade positiv auf die städteräumliche

Wirkung des Baukörpers eingewirkt werden. Fassaden sind deshalb mit einer Länge von mehr als 50 m zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen vorzunehmen. Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

## **7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Umsetzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Bei gewerblichen Nutzungen werden in der Regel zumeist große Flachdächer errichtet. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung des Planungsgebietes von Süden über die Industriestraße sowie von Westen über die Ortsstraße nach Neudorf. Von beiden Straßen ist eine Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrswege möglich. Die Industriestraße mündet im Osten über den vorhandenen Kreisverkehr in die Kreisstraße AN 11 von dort besteht Anschluss an weitere zum Teil überörtliche Straßen. Die äußere Erschließung ist damit hinreichend gesichert.

Durch die Ausprägung des städtebaulichen Umfelds, mit seinen überwiegenden gewerblichen Nutzungen, sind die Straßen ausreichend dimensioniert, so dass es hier zu keinen Konflikten hinsichtlich der zusätzlichen Belastung durch die nun vorliegende Planung kommt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken bzgl. der zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße in Richtung Ortszentrum übermittelt. Hierbei wurden Bedenken bzgl. der Verkehrssicherheit und Querungsmöglichkeiten für Kinder auf dem Weg zur Schule sowie allgemein zu hohe Geschwindigkeit auf der Kreisstraße mitgeteilt. Für die Kreisstraße wurden daher durch den Markt Diethofen an mehreren Tagen Verkehrszählungen vorgenommen sowie die gefahrenen Geschwindigkeiten gemessen. Es zeigten sich, bezogen auf 24 h Verkehrsbelastungen in für Kreisstraße verträglicher Höhe. Die gemessenen Ge-

schwindigkeiten bewegen sich im Rahmen der zulässigen Geschwindigkeiten. Die durchschnittliche Geschwindigkeit von 85 % der gemessenen Fahrzeuge lag bei ca. 46 km/h. Der Querschnitt der Straße ist in einer für Kreisstraße üblichen Breite ausgeführt. Er ist grundsätzlich als ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs zu erachten.

Aufgrund der Hinweise wurde im Weiteren zusätzlich eine Ortseinsicht mit der Polizei sowie dem Straßenbaulastträger durchgeführt. Auch hier konnten keine Versagensgründe gegen die Planungsabsichten festgestellt werden. Die Kreisstraße stellt keinen Unfallschwerpunkt dar. Die Querungsmöglichkeiten sind grundsätzlich als ausreichend zu erachten. Der Markt Diethofen hat aber beschlossen, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger einen Umbau der bestehenden Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Bereich der Schule vorzunehmen. Die bisher als „Zebrastrifen“ ausgeführte Querungsmöglichkeit soll nun mit einer Bedarfsampel ausgestattet und Blindengerecht ausgebaut werden. Somit kann die Querungsmöglichkeit verbessert werden und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Nicht verändert werden kann der Straßenquerschnitt mit angrenzenden Gehwegen. Sowohl die Grundstücksverhältnisse als auch die Topografie lassen hier keinen Umbau zugunsten der Erweiterung der Gehwege möglich.

#### Innere Erschließung

Auf die innere Erschließung wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Durch eine flexible Einteilung der jeweiligen Grundstückszuschnitte vor allem im Bereich des Gewerbegebietes soll ein möglichst großer Konsens aller bekannten Interessenten und deren Flächenansprüche erreicht werden. Grundsätzlich können die meisten Parzellen über eine direkte Zufahrt von der Industriestraße erschlossen werden. Sollte eine kleinere Parzellierung der Gewerbegrundstücke erfolgen, wird mittels zu erstellender privater Verkehrsflächen die innere Erschließung sichergestellt. Die Erschließung des sonstigen Sondergebietes erfolgt direkt über eine noch zu schaffende Zufahrt von der Industriestraße. Maßnahmen zur inneren Erschließung sind im östlichen Bereich nicht erforderlich, da im Sondergebiet ein Einkaufsmarkt entstehen soll, dessen innerbetrieblichen Anforderungen an den Verkehr mit der Gebietsgröße ausreichend Rechnung getragen wird. Weitere Maßnahmen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich.

Der noch bestehende Feldweg entlang der Südseite der überplanten Waldfläche wird aufgegeben, da diese Felderschließung nicht mehr benötigt wird. Die Fläche werden der gewerblichen bzw. Sondergebietsnutzung geführt.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Im Bereich der gewerblichen Nutzflächen hat der Stellplatznachweis gemäß den Richtzahlen der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung vom 07.08.2018 zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Es ist davon auszugehen, dass hierfür ausreichend Flächen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes für Einzelhandelsnutzungen sind abweichend von vorstehender Festsetzung mindestens 90 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Es sind zusätzlich mind. 10 Fahrradstellplätze zu errichten. Mit dieser abweichenden Festsetzung soll gewährleistet werden, dass für die geplante Einzelhandelsnutzung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hinreichend sicher jederzeit sichergestellt ist und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze auf ein verträgliches Maß beschränkt wird. Zusätzlich geregelt wurde die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen. Hiermit soll den Veränderungen des Mobilitätsverhaltens Rechnung getragen werden. Der Trend zum Elektrofahrrad oder Elektrolastenrad macht die Nutzung des Fahrrads auch in topografisch herausfordernden Lagen für einen größeren Bevölkerungsanteil interessant, so dass es zur weiteren Attraktivitätssteigerung angezeigt war, auch hierfür verbindliche Abstellmöglichkeiten im Bereich der Einzelhandelsnutzung vorzusehen.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bauverbotszone der Kreisstraße AN11 sowie die festgesetzten Grünflächen

dürfen dabei nicht für die Errichtung von Stellplätzen herangezogen werden. Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Geh- und Radweg an der Industriestraße im Süden als hinreichend verkehrstechnisch erschlossen zu erachten. Entlang der Kreisstraße AN11 erstreckt sich zudem ein kombinierter Geh- und Radweg, der eine überörtliche Erschließung ermöglicht.

Aufgrund der geplanten Nutzungen für das Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet ist die Geh- und Radwege- Erschließung aktuell aber als untergeordnet zu betrachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet überwiegend von motorisiertem Verkehr frequentiert wird. Somit reichen die bestehenden Geh- und Radwege für die Sicherstellung der entsprechenden Erschließung aus.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehende Bushaltestelle in der Neustädter Straße ca. 700 m Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Über die Buslinie 129, 716 und 717 des VGN besteht Anschluss in den Kernort von Diethenhofen. Von dort können weitere Busse in Richtung Ansbach oder Nürnberg erreicht werden. Auf eine Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle des ÖPNV kann unter Abwägung aller Belange aufgrund des Gebietscharakters sowie der vorhandenen noch als hinreichend nahen Anbindungen verzichtet werden. Zudem bestehen Überlegungen eine Haltestelle des Bürgerbusses von Diethenhofen im Bereich des Sondergebietes Einkauf vorzusehen.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Süden über die Industriestraße und von Westen über die Ortsstraße nach Neudorf erfolgen. Übermäßige Belastungen der umgebenden Gewerbestrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser des Sondergebietes und teilweise der Gewerbeflächen ist in den neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal im Norden des Planungsgebietes einzuleiten. Von dort erfolgt eine Ableitung nach Westen zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße. Das Schmutzwasser aus den Gewerbeflächen im Süden des Planungsgebietes wird direkt in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet. Die Entwässerungsanlagen im Süden und im Westen des Planungsgebietes besitzen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Planungsgebiet. Für die Mischwasserbehandlungsanlage in Diethenhofen erfolgt zurzeit noch die Sanierungsplanung. Diese wird mit dem zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die nun überplanten Flächen sind hier bereits mitberücksichtigt.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Der Markt Diethenhofen hat daher im Zuge des notwendigen Wasserrechtsverfahren zur geordneten Ableitung des Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Neudorfer Höhe II“ die hier nun überplanten Flächen in die Planungen zur Ableitung einbezogen. Der wasserrechtliche Bescheid liegt vor, die Entwässerungsanlagen werden bereits errichtet.

Es wurde am Nordrand des Planungsgebietes bereits ein Oberflächenwasserkanal erstellt. Dieser wird auf der Ostseite mit Unterquerung der Kreisstraße in das Baugebiet Neudorfer Höhe II verlängert. Nordwestlich des Planungsgebietes wurde zur weiteren Drosselung der Ableitung in Richtung Kiengraben ein Regenrückhaltebecken erstellt. Bei der Dimensionierung des Volumens wurden die hier nun überplanten Flächen mit dem typischen Versiegelungsgrad für gewerbliche Nutzflächen bereits mit beachtet.

Soweit eine örtliche Versickerung des Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist, kann ein Anschluss an den neu erstellten öffentlichen Niederschlagswasserkanal erfolgen. Für eine kleine Teilfläche am Südrand kann auch eine Ableitung in den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Industriestraße erfolgen.

Innerhalb des Planungsgebietes wird Regenwasser zunächst gesondert von anfallendem Schmutzwasser gefasst und möglichst örtlich versickert. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Regenwasser anschließend in private Zisternen mit Dauerstau- oder Retentionsvolumen einzuleiten. Hierfür wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Es ist je Parzelle auf dem jeweiligen Grundstück grundsätzlich pro 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche eine Rückhalteeinrichtung von mind. 3,00 m<sup>3</sup> zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Die Rückhaltevolumen dürfen mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Diethofen in der aktuellen Fassung ist einzuhalten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet wird an das Strom- und Gasnetz der N-ERGIE Netz GmbH angeschlossen. Der Versorger hat bereits mitgeteilt, dass er im Zuge der Umsetzung der Planungen eine Neuverlegung von Mittelspannungsleitungen plant. Dies wird bei der weiteren Erschließungsplanung mitberücksichtigt. Soweit Unternehmen mit großem Strombedarf eine Ansiedlung planen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorger erforderlich. Ggf. wird die Errichtung einer eigenen Mittelspannungsversorgung notwendig.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillberggruppe. Entsprechende Leitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sowie neue Hausanschlüsse sind zu verlegen. Eine ausreichende Versorgungsleistung für die Trinkwasserversorgung ist aller Voraussicht nach gegeben. Östlich der Kreisstraße verläuft eine Hauptwasserleitung des Zweckverbandes.

Für die Versorgung mit den Medien der Telekommunikation sowie Breitband sind neue Versorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse herzustellen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrassen abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die Anbindung an die Industriestraße hinreichend gesichert. Die geplante Stichstraße, als Erschließung der Gewerbeflächen, wird so ausgebildet, dass eine Befahrung mit den Fahrzeugen der Abfallfraktionen unter Beachtung der technischen Anforderungen ungehindert möglich ist. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Grundsätzlich gilt: Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch den Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

### **9. Denkmalschutz**

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 04.01.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau- und Bodendenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In über 1 km Entfernung liegt im Südwesten des Planungsgebiet eine mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg bei Leonrod, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

#### **Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.04.2021**

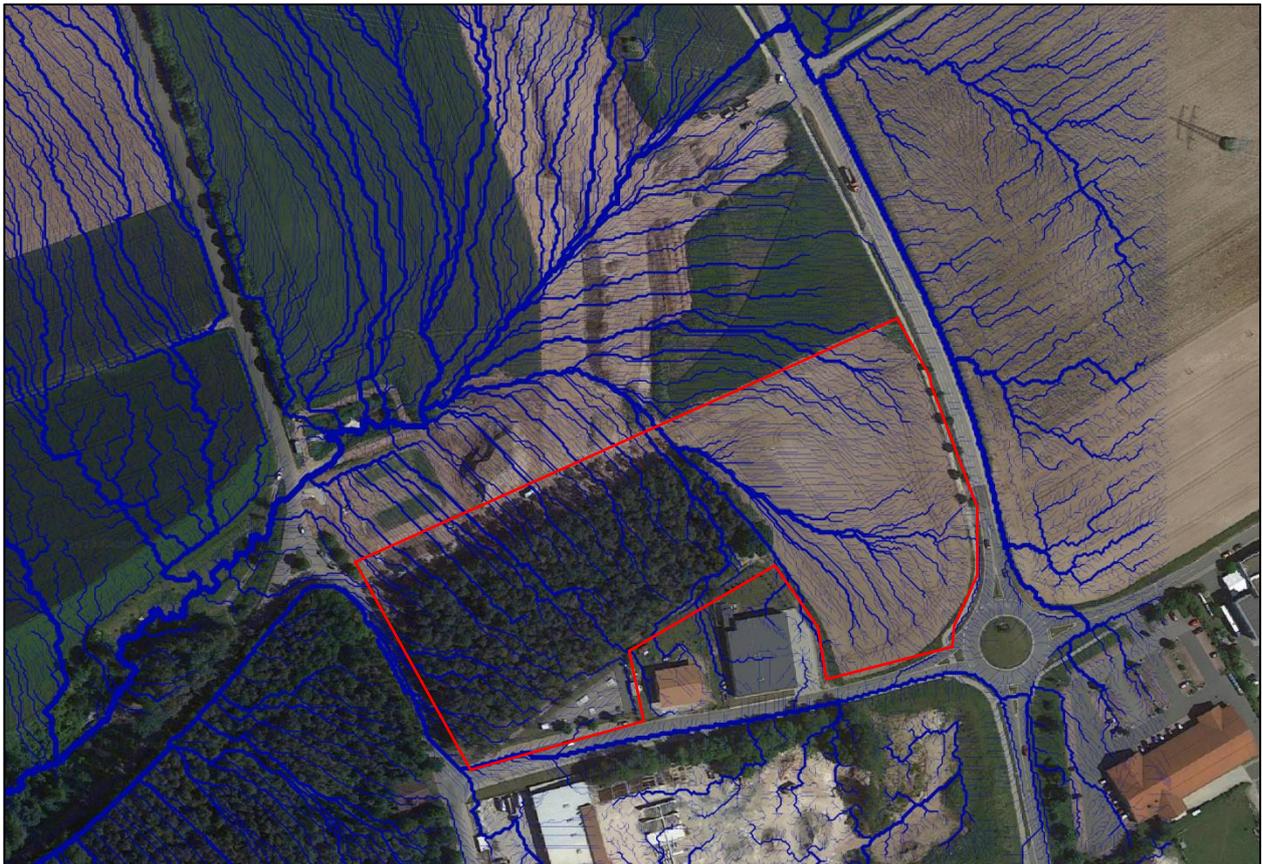
*Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) 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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) 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.*

## 10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird. Nachstehende unmaßstäbliche Abbildung zeigt die potenziell möglichen Abflusswege von auf der Oberfläche unkontrolliert abfließenden Niederschlagswasser. Diese Fließwegeanalyse ist als erster Anhaltspunkt für mögliche Gefahren für die überplanten Flächen selbst, aber auch für das Umfeld zu erachten:



Luftbild mit Darstellung potenzielle Fließwege (blaue Linien) rot umrandet Plangebiet © Luftbild Google Maps 2023

Aus der Darstellung zeigt sich, dass vorwiegend ein Abfluss in nördlicher Richtung zu erwarten ist. Durch die geplanten Auffüllungen darf es daher nicht zu negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke kommen. Dies gilt auch für die Bauphase.

Je nach Grundstücksteilung gilt dies auch für Unterliegergrundstücke im Plangebiet selbst. Größere Gefahren für die überplanten Flächen selbst sind zunächst nicht erkennbar.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung besonderer Schutzmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um Gewerbe- sowie ein Sondergebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Diethofen mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr des Marktes Diethofen verfügt u.a. über ein Drehleiterfahrzeug mit ausreichend Steighöhe.

Es wird angeraten, in diesem Fall eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus vorzusehen und baulich zu errichten.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Diethofen beträgt ca. 500 m.

#### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen.

In der Industriestraße ist eine Wasserleitung vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Leitung eine ausreichende Versorgung gewährleistet. Es wird aktuell von einer max. Versorgungssicherheit von 48 m<sup>3</sup>/h ausgegangen. Am Ost- und Westrand der überplanten Flächen wird daher eine unterirdische Löschwasserbevorratung von 100 m<sup>3</sup> umgesetzt. Somit kann insgesamt von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Anschlussmöglichkeiten an der Löschwasserbevorratung werden hygienisch getrennt ausgeführt, so dass über einen freien Auslauf eine Nachspeisemöglichkeit aus dem Trinkwassernetz realisiert werden kann. Die Ausführungsdetails werden mit Zweckverband Dillenbergruppe abgestimmt.

Werden darüberhinausgehend Löschwassermengen erforderlich, so sind diese eigenverantwortlich durch die betreffenden Unternehmen zu ermitteln und zu privat zu realisieren. Erforderliche Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltenen Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird aber nicht davon ausgegangen, dass keine innere Erschließung für Rettungsfahrzeuge erforderlich sein wird.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Gewerbenutzungen aus denen ggf. Wechselwirkungen resultieren können. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Auf der westlichen Seite der Industriestraße ist ein Waldstück, hieraus können grundsätzlich Gefährdungsrisiken aus Baumfall und bei anhaltender Trockenheit aus Feuerüberschlag entstehen.

Für die weiteren Siedlungsstrukturen im Umfeld bestehen im Brandfall zunächst als abstrakt zu bewertende Risiken aus Rauch und Abgasen. Diese sind im Katastrophenfall durch entsprechende Messungen zu erfassen und zu bewerten.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aller Art mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, zu bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02,

vom Februar 2012 erforderlich. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Betriebe (Maschinen, eingesetzte Stoffe, etc.) entstehen. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der Gewerbenutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weitere zusätzliche Risiken können u. U. durch das Parken von Elektrofahrzeugen entstehen. Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

### **Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung**

Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm) zu berücksichtigen. Im relevanten städtebaulichen Umfeld sind überwiegend gleichgeartete Nutzungen zulässig, so dass aus Gewerbelärm mit den Planungen keine Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld bestehen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus dem geplanten gewerblichen Lärm für das städtebauliche Umfeld verträglich sind.

Die aus dem städtebaulichen Umfeld auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus den gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der geplanten Nutzungen als verträglich zu erachten. Immissionsschutzansprüche im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00): 65 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 50 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend der Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Im Falle der Beantragung einer Abweichung sind die Vorbelastungen durch den Antragsteller nachweislich zu erfassen und bei den Berechnungen korrekt zu beachten.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

#### **Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Im vorliegenden Fall handelt es bzgl. der aus dem Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen um Geräusche aus dem sog. Anlagenzielverkehr des betriebsbedingten An- und Abfahrtsverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Maßgabe ist in einem Umkreis von 500 m zum Rand des Planungsgebiets zu beachten. Die sich ergebenden Verkehrsgeräusche sind gem. der Richtlinie für den Lärm an Straßen (RLS) zu ermitteln und anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beurteilen.

In der Gesamtabwägung kann nach bisherigem Kenntnisstand ein hinreichender Immissionsschutz für das relevante Umfeld hinsichtlich des Verkehrslärms aus dem Planungsgebiet sichergestellt werden. Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionsbelastungen sind in Abwägung aller Belange als unkritisch einzustufen.

Wohn- oder Wohnähnliche Nutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Auch wesentliche Büro- oder büroähnlichen Nutzungen mit Schutzanspruch sind nicht geplant. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 für Gebiete mit GE-Einstufung sind tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht zu erwarten.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über den Industriestraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand, aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Insofern besteht lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist aber im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen**

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

## **13. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

#### *Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen*

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind im Sinne der guten Durchgrünung der überplanten Flächen als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Es empfiehlt sich hier keine reinen Rasenflächen anzulegen, sondern Blühwiesen anzulegen, welche als Nahrungsangebot für Insekten dienen können. Im Übrigen sollten Grünflächen vorrangig als nährstoffarme Extensivwiesen entwickelt werden. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Grünflächen wird zudem im Sinne der guten Gestaltung eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Für Obstbäume sind ausschließlich Arten der als Anlage beigefügten Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken zu verwenden. Ausgeschlossen sind grundsätzlich invasive Pflanzenarten gem. der EU-Verordnung über invasive gebietsfremde Arten (Nr. 1143/2014). Ebenfalls grundsätzlich unzulässig sind als Neupflanzungen landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss, mindestens 20 % betragen. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Anzeige der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Je 500 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum der 2. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1,00 Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,30 m sowie Randstreifen von Randbegrünungen. Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

#### *Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft*

Die gewerblichen Nutzflächen sind im Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 4,5 m breite, durchgängige mind. dreireihige Gehölzstreifen, im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“

erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Zusätzlich zu den Heckenpflanzen im Norden sind ebenfalls mindestens mittelkronige Bäume in den zu pflanzenden Gehölzstreifen aufzunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden. Mit der Randeingrünung wird zu einem gewissen Grad die durch die Waldrodung entfallende Sichtschutzfunktion ersetzt.

#### *Öffentliche Grünflächen*

Die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünflächen in der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AN 11 sowie am Nordrand des Planungsgebietes sind mit autochthonen Saat- bzw. Mahdgut zu einem Extensivgrünland oder zu einer extensiven Wildblumenwiese zu entwickeln. Diese Grünflächen sind durch extensive Pflegemaßnahmen (max. zweischürige Mahd oder extensive Beweidung) als offener, naturnaher, nährstoffarmer Standort zu entwickeln (Einschürige Mahd ab 15. September; Zweischürige Mahd: 1. Termin ab 15 Juli und 2. Termin ab 15. September, bei jeweiliger Entfernung des Mähguts), dauerhaft zu unterhalten und durch Entfernung von Gehölzaufwuchs auf den Offenlandflächen (alle 3-5 Jahre) freizuhalten. Ein Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf diesen Flächen ist unzulässig.

#### *Bepflanzung der Stellplätze*

Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, der 1. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) mit einem Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in 1,00 Höhe über den Erdboden, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die dazugehörige Baumscheibe muss mindestens eine Fläche von 4,0 m<sup>2</sup> haben. Zum Schutz der Bäume und die Baumscheibe sind Vorkehrungen (z.B. Abdeckgitter und Anfahrerschutz) zu installieren. Die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen dienen der guten Durchgrünung und sollen der durch die Versiegelung entstehenden Bodenaufheizung entgegenwirken.

#### *Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

#### *Sicherung des Oberbodens*

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### *Rodung der Waldflächen*

Die Rodung der überplanten Waldflächen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach zulässig. Im Vorfeld der Rodung ist eine Begehung mit einer artenschutzrechtlichen Fachkraft hinsichtlich der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen. Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 durchgeführt. Soll davon abgewichen werden bedarf es der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Es sind an anderer Stelle flächengleiche Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese werden im Weiteren bestimmt.

#### *Baumfallzone der westlich angrenzenden Waldflächen*

Gesondert regelungsbedürftig war die Fragestellung zulässiger baulicher Nutzungen im Bereich der Baumfallzone der westlich angrenzenden Waldflächen. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Die Flächen zeigen sich als regelmäßig bewirtschaftet bzw. gepflegte Flächen, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken

ausgegangen werden muss. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch den Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

*„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. In der Abwägung zu berücksichtigen, waren dabei aber die sich für die Waldbesitzer erhöhenden Risiken aufgrund der heranrückenden gewerblichen Nutzungen. Zur Minimierung der Risikoerhöhungen für die Waldbesitzer war es daher nach sorgsamer Würdigung aller Belange angezeigt, für den Bereich des Baufensters, welches sich in der potenziellen Baumfallzone von 25 zum Waldrand befindet, eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Für diesen Bereich wurde bestimmt, dass dort nur Nutzungen zulässig sind, welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Als Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen sind in diesem Fall auch Büros, Sozialräume und ähnliches zu verstehen.

Ziel der Festsetzung ist die Minimierung der Risiken für Leib und Leben der Nutzer im Planungsgebiet. Möglich Sachschadensrisiken können ggf. durch entsprechende Versicherungen, Haftungsfreistellungen der Waldbesitzer und insbesondere durch Durchführung der regelmäßigen Kontrolle hinreichend sicher minimiert werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass zum Schutz der angrenzenden Waldfläche offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt. Da das Planverfahren zu einem Zeitpunkt aufgenommen, als noch die Leitfadenvariante 2003/2004 aktuell war, erfolgte die Berechnung auf Basis des damals zur Anwendung empfohlenen Leitfadens. Im Dezember 2021 wurde durch das Landesamt für Umwelt ein erneuerter Leitfaden herausgegeben. Hierbei wurde die Berechnungsmethodik in Anlehnung an die Ermittlung gem. BayKompV neu aufgestellt. Der neue Leitfaden ist zur Anwendung empfohlen, jedoch besteht keine rechtliche Verbindlichkeit zur Anwendung. Nach sorgsamer Abwägung wurde daher beschlossen im vorliegenden Fall die bisherige Berechnungsmethodik des ursprünglichen Leitfadens beizubehalten.

##### **14.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehene Flächen ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle „Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“):

- Intensiv genutzte Ackerflächen
- Waldflächen

Aufgrund der zwei unterschiedlichen Ausgangsbeschaffenheit der beiden oben genannten Flächen ist hinsichtlich der Einwertung eine Differenzierung vorzunehmen.

Für die bisher intensiv genutzte Ackerfläche wird gemäß Leitfaden die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird das Sondergebiet als „Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der möglichen unmittelbaren Bodenversiegelung wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,5 ein oberer Wert innerhalb der Schwankungsbreite für die Bereiche mit hohem Eingriff im Sinne der Versiegelung gewählt.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Mit der nun geplanten Nutzung als sonstiges Sondergebiet ergibt sich ein abweichender Gebietscharakter, aber eine ähnliche Bebaubarkeit der Flächen wie im Gewerbegebiet. Die Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für die Waldflächen wird gemäß Leitfaden die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II) zugeordnet. Der vorhandene Wald entspricht nicht einem standortgemäßen Wald, vielmehr handelt es sich um einen fast reinen Nadelwald. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird das Gewerbegebiet als „Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A II maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der möglichen unmittelbaren Bodenversiegelung wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,8 ein unterer Wert innerhalb der Schwankungsbreite für die Bereiche mit hohem Eingriff im Sinne der Versiegelung gewählt.

Neben der flächenhaften Kompensation für die Waldfläche ist grundsätzlich an einer anderen Stelle im Marktgemeindegebiet eine Ersatzfläche zur Aufforstung gem. Waldrecht in Höhe der Waldeingriffsfläche vorzusehen.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Gewerbefläche, aber auch als Waldfläche dargestellt. Mit der nun geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ergibt sich ein abweichender Gebietscharakter. Die Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv forstwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet sind Flächen enthalten, die bereits als Gewerbeflächen festgesetzt und auch genutzt sind, es ergibt sich hier keine Ausgleichserfordernis dieser Flächen.

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan

27.905 m<sup>2</sup>

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ Stand 04.01.2023

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
<b>Kategorie I</b> Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig Faktor	Kompensations- bedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt			27.905 m <sup>2</sup>
<i>Zu ändernde Fläche</i>			
<b>Ackerfläche</b>			<b>11.485 m<sup>2</sup></b>
<b>Waldfläche</b>			<b>12.400 m<sup>2</sup></b>
<i>geplante Nutzung</i>			
Gewerbegebiet		0,8	9.920 m <sup>2</sup>
Sondergebiet		0,5	5.743 m <sup>2</sup>
Ausgleichfläche gesamt			<b>15.663 m<sup>2</sup></b>

### 14.2.2 Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bepflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach baurechtlicher Abnahme zu erfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind - abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune - nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 15.663 m<sup>2</sup>. Die zu leistende Ersatzerstaufforstung beträgt 12.400 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Planungsprozesses wurden intensive Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen.

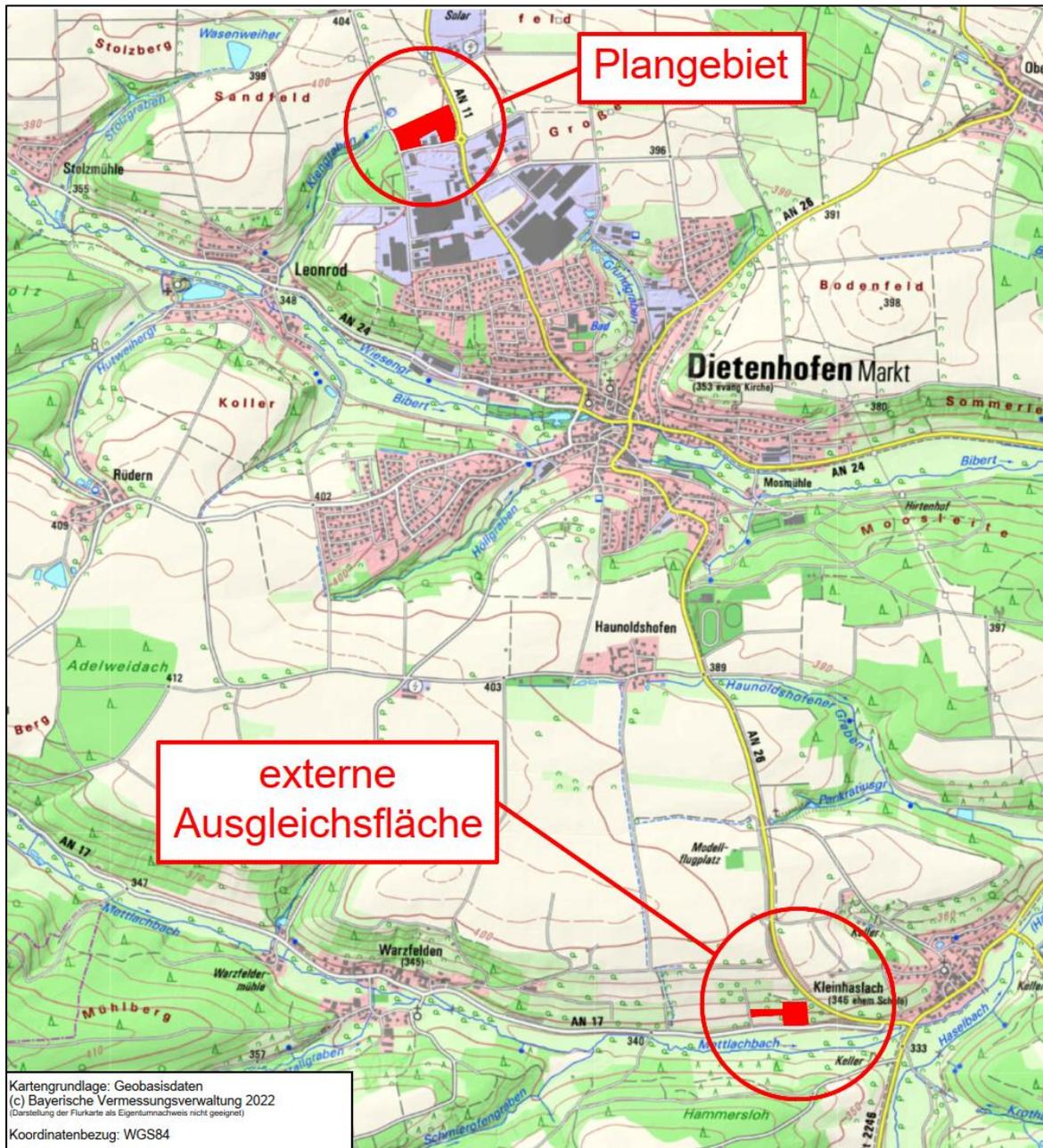
**Markt Diethenhofen – 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung** im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Fassung vom 04.01.2023**

Ziel war die Entwicklung einer hochwertigen Ausgleichsmaßnahme sowie die Kombination von Waldausgleich und flächenbezogenem Ausgleich. Als Ergebnis dieser Abstimmungen wurde ein Maßnahmenpaket auf Fl. Nr. 1705, Gemarkung Kleinhaslach bestimmt und entsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt wird eine Fläche von 15.725 m<sup>2</sup> aufgewertet.

Die externe Ausgleichsfläche ist wie folgt in Relation zur Eingriffsfläche verortet:



Übersichtslageplan mit Verortung Ausgleichsfläche © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Nachfolgende Maßnahmen, die auch im gesonderten Maßnahmenplan, untereinander abgrenzt, dargestellt sind, werden als Ausgleich umgesetzt:

**A.) Anlage eines Eichenmischwald, wechsellückiger, warmer Standort mit Ziel alter Ausprägung:**

Entwicklung eines hochwertigen Laubkraut-Eichen-Hainbuchenmischwaldes (FFH Lebensraumtyp LRT9170 – BNT L113), alter Ausprägung, auf einer bisher als intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche mit einer Fläche von ca. 8.035 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im aktuellen Zustand zu bepflanzen. Als Hauptbaumarten sind Eiche, Hainbuche und Winterlinde in folgender Baumzusammensetzung und Mischung zu pflanzen:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*) 66% Anteil
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 11% Anteil
- Winterlinde (*Tilia Cordata*) 11% Anteil
- Feldahorn (*Acer Campestres*) 11 % Anteil

Zusätzlich sind je 25 Stück Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Wildkirsche (*Prunus Avium*) und Wildbirne (*Pyrus pyraster*) auf der Fläche zu verteilen.

Es ist ausschließlich Pflanzmaterial gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet: VKG 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken) zu verwenden. Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, sind die Vorgaben zu den darin ausgewiesenen Herkunftsgebieten zu beachten. Die Baumpflanzungen sind flächig in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m von Pflanze zu Pflanze vorzunehmen. Es sind jeweils zwei Eichen gefolgt von im Wechsel je einer dienenden Baumart (Hainbuche, Winterlinde, Feldahorn) zu pflanzen. Es sind kleine Pflanzsortimente 2/0 30-50 cm zu verwenden.

Es sind mind. 10 Habitatbäume pro Hektar Waldfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Totholzanteil innerhalb der Waldflächen soll 30 Vorratsfestmeter pro Hektar Waldfläche als langfristiges Entwicklungsziel nicht unterschreiten.

Als Straucharten sind vorrangig eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (Weiße Kletterrose – *rosa arvensis*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zu pflanzen.

In den Zwischenräumen erfolgt ein Selbstentwicklung durch Sukzessionsbewuchs. Zusätzlich ist eine Anreicherung der neu angepflanzten Fläche durch auf der Rodungsfläche anfallende Wurzelstöcke am Südrand des neu angelegten Waldes durchzuführen.

Entlang der Waldränder im Norden, Osten sowie Südwesten ist ein Waldabschluss in Form eines zweireihigen Strauchgürtels bestehend aus mindestens 5 verschiedenen Arten von mind. 5 – 10 Stück je Art, Pflanzabstand 2 m x 2 m, aus nachfolgender Auswahlliste anzupflanzen: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen muss ein zielgerechter Aufwuchs und eine Mischungsregulierung gewährleistet werden. Pflegemaßnahmen nach dem 15.7 sind zulässig, soweit diese zur Reduzierung der aufwachsenden Grasbestände dienen (Ausgrasen). Dass Mahdgut ist in diesem Fall abzufahren, mulchen ist unzulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass der bisherige Offenland-Charakter dem Charakter des beabsichtigten Waldlebensraumtyps weicht. Eine Kalkung des Waldes sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Düngung sind unzulässig. Pflegeeingriffe in die Baumstrukturen sind zulässig. Diese sollen explizit auch der Stärkung und Entwicklung von Habitatbäumen sowie zur Mischungsregulierung zugunsten der Eiche und v.a. der seltenen Baumarten (Elsbeere, Speierling, Wildkirsche, Wildbirne) dienen. Ein ausreichender Anteil an starken, schlecht geformten Konkurrenzstarke, schlecht geformte und starkastige Bäume, sog. Protzen, sind als potenzielle Habitatbäume zu belassen und dürfen nicht entnommen werden. Ggf. ist eine Mäusebekämpfung nach vorheriger Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich.

Vom Wind geworfene Bäume mit aufgestelltem Wurzelteller und abgestorbene Habitatbäume sind, soweit hierdurch keine Haftungsrisiken im Sinne der Verkehrssicherungspflicht entstehen, zu erhalten.

Soweit notwendig, ist die Anlage eines temporären Wildschutzzaunes während der Anwuchsphase der Waldfläche zur Minimierung der Verbiss-Schäden zulässig. Der Zaun ist nach Kultursicherung wieder abzubauen. Ein Mindestabstand von 4,0 m zu den Grundstücksgrenzen ist von Bepflanzungen freizuhalten. Diese Flächen sind der Sukzession zu überlassen und als Waldsaum zu entwickeln.

#### **B.) Anlage eines Waldmantels:**

Entwicklung eines gestuften Waldmantels im Umfeld des Eichenmischwaldes auf einer Tiefe von mind. 10 m und einer Gesamtfläche von ca. 4.265 m<sup>2</sup> im Süden und Nordwesten sowie Westen. Ziel ist die Entwicklung eines Waldmantels trocken – warmen Standorts (BNT W11 – WD00BK). Die Fläche ist im aktuelle Zustand zu bepflanzen.

Anschließend sind auf der Fläche lückige Strauchgürtel aus Jungbäumen und Sträuchern in Pflanzverbänden von mind. 2m x 2 m bis 3 m x 3 m für Straucharten und mind. 10 m Abstand für Baumpflanzungen 2. Ordnung in unregelmäßigen Abständen anzulegen. Je Strauchart sind mind. 5-10 Stück einer Art im Pflanzverband zu pflanzen.

Als Straucharten sind vorrangig Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu pflanzen.

Als Bäume sind vorrangig Laubbäume wie Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wildapfel (*malus sylvestris*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Wildkirsche (*Prunus Avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer Campestre*) oder Feldulme (*Ulmus minor*) zu verwenden.

In den Zwischenräumen erfolgt ein Selbstentwicklung durch Sukzessionsbewuchs.

Für alle Bepflanzung sind ausschließlich Gehölze der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, sind die Vorgaben zu den darin ausgewiesenen Herkunftsgebieten zu beachten. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Als Pflegemaßnahmen ist regelmäßig eine Kontrolle der Waldmantelfläche auf ziefremde Gehölzentwicklungen vorzunehmen und diese zu entnehmen, so dass sich der Waldmantel zielgerichtet entwickeln kann, falls eingewanderte Gehölze die weitere Ausbreitung der Waldrandarten verhindern. Weiter Pflegemaßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich. Beweidungen der Sukzessionsfläche sind ausgeschlossen. Unregelmäßige Pflegemaßnahmen nach dem 15.7 sind zulässig, soweit diese zur Reduzierung der aufwachsenden Grasbestände dienen. Dass Mahdgut ist in diesem Fall abzufahren, mulchen ist unzulässig. Die Flächen sind vorrangig der Sukzession zu überlassen.

Soweit notwendig, ist die Anlage eines temporären Wildschutzzaunes während der Anwuchsphase des Waldmantels zur Minimierung der Verbiss-Schäden zulässig. Der Zaun ist nach Kultursicherung wieder abzubauen.

Ein Mindestabstand von 4,0 m zu den Grundstücksgrenzen ist von Bepflanzungen freizuhalten. Diese Flächen sind der Sukzession zu überlassen und als Waldsaum zu entwickeln.

#### **C.) Blühstreifen am Südrand der Ausgleichsfläche:**

Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens entlang der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche im Übergang zur Kreisstraße AN 11 auf ca. 528 m<sup>2</sup>.

Von der Grünlandfläche sowie dem Ackeranteil im Westen ist zunächst eine ca. 10 cm starke Oberschicht als Initialmaßnahme abzutragen und die Fläche anschließend durch mind. 30 cm tiefes Pflügen mit anschließendem Eggen umzubrechen. Für die Ansaat ist Heu- oder Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine mehrjährige Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Eine abschnittsweise Mahd ist frühestens ab dem 15.8 zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen ist unzulässig. Mindestens  $\frac{1}{4}$  des Blühstreifens ist als Altgrasstreifen bis in das Frühjahr zu belassen. Der Altgrasstreifen ist jährlich zu wechseln. Bei Vorkommen von Problempflanzen ist eine Mahd oder Schröpfschnitt vor deren Samenbildung durchzuführen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

#### **D.) Anlage eines artenreiches Extensivgrünlandes am Westrand:**

Extensivierung des westlichen Ackerflächenanteils durch Anlage eines artenreichen Extensivgrünland auf einer Fläche von ca. 1.861 m<sup>2</sup>.

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme ein ca. 10 cm starke Oberschicht des humosen Oberbodens abzutragen und die Fläche damit auszumagern. Für die Ansaat ist Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max.  $\frac{2}{3}$  der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

#### **E.) Erhalt bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen:**

Die in den Randbereichen der Ausgleichsflächen bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen mit einer Fläche von ca. 552 m<sup>2</sup> sind zu erhalten und pflegen sowie bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Maßvolle Pflegeschnitte an den Hecken sind zulässig.

Bei der Entwicklung der Maßnahmen wurde auch darauf geachtet, die Belange der Kreisstraße entsprechend zu berücksichtigen. Insgesamt wird durch das Maßnahmenpaket eine langfristig wirksame und hochwertige Ausgleichsmaßnahme bestimmt, welche den Anforderungen der notwendigen Kompensation für die Planungen angemessen und umfassend Rechnung trägt. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen erachtet werden. Die Ausgleichsfläche wird durch den Markt Dietenhofen entsprechend an das Ökoflächenkataster gemeldet und regelmäßig im Zuge des Monitorings gem. § 4c BauGB die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme überprüft und ggf. nachgesteuert.

## **15. Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant der Markt Dietenhofen das bestehende Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ zu ändern und zu erweitern. Darüber hinaus soll neben dem Gewerbegebiet auch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ entstehen. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan geändert und erweitert werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 2,8 ha. Die Flächen werden bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt, obwohl diese im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbeflächen sowie als Waldflächen dargestellt sind.

### **15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Markt Diethofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Diethofen als Kleinzentrum im allgemeinen Ländlichen Raum.

### **15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden in den Jahren 2019 und 2020 sowie im Jahr 2022 mehrere örtliche Bestandshebungen in den verschiedenen Vegetationsperioden durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzen forstwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden befinden sich die Gewerbeflächen des bestehenden Gewerbegebietes „Westlich der Neustädter Straße“. Im Osten grenzt die Kreisstraße AN11 an, daran schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzungen an. Das Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten, mit einem Gesamthöhenunterschied von etwa 9,0 m.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Strukturen und von den Waldflächen im Westen bestimmt. Es sind weder im Planungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld Biotopkartierungen durchgeführt. Die Waldflächen im Westen des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Zudem ist die Waldfläche im Planungsgebiet als Sichtschutzwald festgesetzt. Die überplanten Flächen stellen jedoch keine Biotopstrukturen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben dar.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Acker- und Waldflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

## **15.2.1 Boden**

### **Beschreibung**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau oder knauerig zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte SI5V aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 40 und 46 sowie der Grünlandschätzungsrahmen wird zwischen 43 und 49 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar, aber es kann partiell Felsgestein auftreten, beschrieben.

### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Nutzung als Ackerfläche für die Landwirtschaft wird aufgegeben. Die Waldfläche wird gerodet. Durch die späteren Bauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Bereits mit Beginn der späteren Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abtragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich. Vor Wiederverwertung der Bodenmaterialien sollte, bzw. muss bei Abtransport, eine Überprüfung auf Belastungen der Materialien erfolgen. Im Bereich der Waldflächen kommt es zur Rodung der Baumbestände.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Durch die Waldrodung im betreffenden Bereich kann es zu einer gewissen Nitratauswaschung der Wurzelstöcke und organischen Materialien kommen. Die Materialien einschl. der Wurzelstöcke sind nach Rodung zeitnah abzufahren.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuellen gewerblichen Bauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbe- sowie im Sondergebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad 80% ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Die Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht mehr möglich. Es handelt sich hier aber um eine, im Verhältnis kleine Nutzfläche, so dass der diesbezügliche Flächenverlust als noch vertretbar einzustufen ist.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.**

**Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **15.2.2 Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich einige Fischweiher und der Kiengraben, der weiter südwestlich in die Bibert mündet. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Es ist in die hydrogeologische Einheit des Blasensandsteins einzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Standortes werden in der Standortauskunft zu Grundwasserpumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als regional bedeutender Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit beschrieben. Sie bilden mit dem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Durch die Hanglage besteht die Gefahr von wild abfließenden Niederschlagswasser, welches aufgrund der topografischen Verhältnisse weiter in Richtung Leonrod fließen kann.

##### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Durch die Waldrodung im betreffenden Bereich kann es zu einer gewissen Nitratauswaschung der Wurzelstöcke und organischen Materialien kommen. Die Materialien einschl. der Wurzelstöcke sind nach Rodung zeitnah abzufahren.

Durch die Eingriffe die Acker- und Waldflächen wird die bestehenden gewisse Retentionsfähigkeit der Oberböden reduziert. Es besteht ein erhöhtes Risiko für wild abfließendes Niederschlagswasser. Es sind

Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen, so dass keine nachteiligen Auswirkungen für tieferliegende Grundstücke entstehen. Dies betrifft auch aus der zu erwartenden Veränderung des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen) sich ergebenden veränderten Oberflächenwasserabflüssen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt.

Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus in Produktionsprozessen eingesetzten Materialien kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.3 Klima/Luft**

#### **Beschreibung**

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250 - 300 mm im Winterhalbjahr und 300 – 350 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7 - 8,5°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Südosten Richtung Nordwesten zu den Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Bereits baubedingt wird durch die Rodung der Waldfläche die dort bisher zumindest teilweise noch vorhandene Funktion der Frischluftentstehung sowie die Funktion des CO<sub>2</sub> Speichers in diesem Be-

reich aufgegeben. Aufgrund des in der Gesamtbetrachtung jedoch schlechten Gesamtzustandes der betreffenden Waldfläche sowie der im Verhältnis geringen Größe wird hierdurch aber nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen westlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft nach Norden und von dort weiter talabwärts in Richtung Leonrod strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längsentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sowie Auswirkungen auf das Klima sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus den Betrieben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als moderat einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.4 Tiere und Pflanzen**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Gewerbeflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an. Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Westlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Änderungsbereich an. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine als Biotop kartierten Flächen. Die Flächen sind auch nicht als faktische Biotop i.S.d der Naturschutzgesetzgebung zu erachten.

Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Hierzu tragen aktuell insbesondere die nördlich des Änderungsbereichs stattfindenden genehmigten Auffüllungen bei. Diese Veränderung führen aktuell zu erheblichen Störungen für die Tierwelt im lokalen Umfeld. Die angrenzenden Gewerbeflächen bieten für die heimische Vogelpopulation teilweise einen adäquaten Lebensraum. Durch die Rodung des Waldes werden Brutmöglichkeiten von Waldvogelarten, insbesondere auch von Kleinhöhlenbewohner zerstört. Es sind jedoch keine streng geschützten Vogelarten davon betroffen. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Der Wald im Planungsgebiet und auch der im Westen angrenzende Wald sind mit der Funktion „Sichtschutzwald“ in der Waldfunktionskartierung des BayernAtlas, des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat gekennzeichnet.

Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten im Änderungsgebiet festgestellt.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen östlich des Planungsgebietes) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

### **Auswirkungen**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur, des Waldes sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es bestehen durch die nördlich des Plangebietes stattfindenden Auffüllungen sowie die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld aber bereits erhebliche negative vorbelastende Störwirkungen, so dass das Umfeld des Änderungsbereiches bereits im Bestand als wenig attraktiv zu erachten ist. Für die Tierwelt bestehen aber ausreichende Ausweichmöglichkeiten im Umfeld, so dass die planbedingten Auswirkungen nicht als erheblich eingestuft werden. Durch die Rodung des Waldes werden dort brütenden Tierarten, insbesondere Vögel, Nistplätze und Lebensraum entzogen. Durch die Anlage neuer Nistplätze im Umfeld können die diesbezüglichen Auswirkungen minimiert werden.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die notwendige Rodung der Waldfläche wird an anderer Stelle durch eine flächengleich Ersatzpflanzung einer Waldfläche kompensiert. Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Die Randbereiche des Planungsgebietes werden als Grünflächen entwickelt, so dass hinreichend große „Pufferzonen“ zu dem bebaubaren Bereich des Planungsgebietes entstehen.

Im Norden des Planungsgebietes sind Heckenpflanzungen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hier wird den vorkommenden Heckenbrütern ein weiterer Lebensraum geschaffen und das Nahrungsangebot verstärkt.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Nistkästen und Nisthilfen) minimieren die anlagenbedingten Auswirkungen, in dem neuen Brutmöglichkeiten geschaffen werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese

finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Extensivwiesen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Bestandssituation, der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.5 Mensch**

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet schließt nördlich an die Gewerbeflächen von Dietenhofen an. Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als Ackerland, als Gewerbeflächen sowie forstwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Die Waldfläche im Plangebiet ist ungepflegt und wird teilweise regelmäßig in den Randbereichen als Notdurftplatz und Ablagerplatz für Müll missbraucht. Dies mindert den potenziellen Erholungswert für Menschen erheblich.

Die freie Flur nördlich des Plangebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Jedoch erfolgt hier aktuell eine erhebliche Überformung durch die dortigen Auffüllungen. Im Übrigen werden die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt, so dass diese ebenfalls im Regelfall nicht für Erholungszwecke zur Verfügung stehen. Parallel der Kreisstraße verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg der Dietenhofen mit dem Ortsteil Neudorf verbindet. Dieser ist aber als Transferradweg zu erachten, welche keine Qualität im Sinne eines Freizeitradweges besitzt.

Die Fläche liegt östlich der Kreisstraße AN11 und nördlich der Industriestraße, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung der Gewerbestrukturen genutzt wird. Entlang der Kreisstraße verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, der Dietenhofen mit dem Ortsteil Neudorf verbindet. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten.

#### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das vertragliche Maß zu begrenzen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Industriestraße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegenden Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.6 Landschaft / Fläche**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt.

Die Waldflächen im Westen des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Der Waldfläche im Planungsgebiet selbst ist die Funktion eines Sichtschutzwaldes zugeordnet.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem Planungsgebiet wird der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen geprägt. Zudem prägen die bestehenden Hochspannungsleitungen sowie die vorhandene Kreisstraße AN 11 das Landschaftsbild im Norden von Diethofen. Als erhebliche Vorbelastung sind auch die aktuell laufenden genehmigten Auffüllungen in großem Umfang nördlich des Änderungsbereiches zu erachten.

##### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Zur Entwicklung des Planungsgebietes ist die Rodung der Waldfläche notwendig, die als Sichtschutz gem. Waldfunktionskartierung fungiert. Der Eingriff ist jedoch teilweise mit dem gültigen Flächennutzungsplan als Grundlage möglich und damit bereits teilweise als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da hiermit eine organische Arrondierung der bereits eingeleiteten Flächenumwandlung erfolgt. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Als erhebliche Vorbelastungen sind zudem die bestehenden Nutzungen im Umfeld und die genehmigten Auffüllungen nördlich des Änderungsbereiches zu erachten. Dort ist als Nachnutzung bereits die gewerbliche Nutzung bestimmt. Somit ist hier langfristig mit einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes hin zur Siedlungsnutzung zu rechnen. Die Waldflächen können somit die für das Landschaftsbild angeordnete Funktion als Sichtschutzwald faktisch nicht mehr ausüben.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Gewerbestrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Da hiermit aber auf Eingriffe in höherwertig zu bewertende Flächen in anderen Bereichen des Marktgemeindegebietes verzichtet werden kann, ist die vorliegende Planung nach sorgsame Würdigung aller Belange als noch vertretbar zu erachten.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Mit der Rodung der Waldfläche geht die im Wald funktionsplan definierte Funktion als Sichtschutzwald verloren. Der diesbezügliche Funktionsverlust ist in der Gesamtbetrachtung aber als gering erheblich einzustufen. Die Waldfläche ist bereits im Bestand in einem schlechten Allgemeinzustand. Südlich der Waldfläche befinden sich im Gewerbegebiet bereits verschiedene Gebäudestrukturen, welche in ihrer Höhenentwicklung den betreffenden Wald überragen. Die Sichtschuttfunktion ist nur von geringer Qualität in der Bestandssituation. Durch die nördlich des Plangebietes stattfindenden Auffüllungen und die dort vorgesehene langfristige Nutzung als Gewerbeflächen können die Waldflächen die Sichtschuttfunktion faktisch nicht mehr vollziehen.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Gewerbestrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für land- sowie forstwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben. Die allgemeine Flächenverfügbarkeit wird verringert.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ und Wald wird zugunsten einer Gewerbenutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Gewerbestrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für gewerbliche Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende

Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung, insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 04.01.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In über 1 km Entfernung liegt im Südwesten des Planungsgebiet eine mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg bei Leonrod, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Im Bereich des bestehenden Bodendenkmals ist laut aktuellem Planungsstand keine Bautätigkeit vorgesehen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

### **15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Im Waldbereich wäre von einer zeitnahen Waldbewirtschaftung auszugehen. Hier könnte, je nach Wiederaufforstung, ggf. ein höherwertiger Waldbereich entstehen. Jedoch wäre dieser langfristig von drei Seiten von gewerblichen Nutzungen eingeschlossen. Dies würde die Wertigkeit wieder erheblich mindern.

### **15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Gefahren aus Starkregenereignissen ist im individuellen Planungsprozess der einzelnen Maßnahmen durch Rückhaltemaßnahmen sowie Beachtung bei der Geländemodellierung entgegenzuwirken.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Offene Rückhalteflächen und Mulden können zur Pufferung für Oberflächenwasser herangezogen werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden. Flächenversiegelungen sollten begrenzt werden und unversiegelte Flächen als Vegetationsflächen angelegt werden. Gründächer können ein Beitrag zur Minimierung der lokalen Aufheizung leisten. Für den Eingriff in die Waldfläche ist eine Ersatzmaßnahme durchzuführen. Der mit der Rodung der Waldfläche einhergehende Verlust eines CO<sub>2</sub> – Speicher kann durch eine Neuaufforstungsmaßnahme zumindest langfristig wieder ausgeglichen werden.

#### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Für den Großteil des Planungsge-

bietes ist der Eingriff durch den gültigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Erweiterungsbereich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Als Ausgleich für die notwendige Waldrodung wird an anderer Stelle eine flächengleiche Ersatzpflanzung an Waldflächen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vorgenommen.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randbegrünung.

Eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

## **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen des Planungsgebiets sind bereits in vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) teilweise entsprechend ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist für den als Sondergebiet des überplanten Bereiches die Nutzung als Gewerbeflächen bereits vorgesehen. Für die Einzelhandelsnutzung ist aus

formellen Gründen aber die Änderung des Gebietscharakters erforderlich. Von den zu erwartenden Auswirkungen her ist hier aber von einer der im Flächennutzungsplan bereits beabsichtigten Nutzungsentwicklung auszugehen. Der bisher als Waldflächen dargestellte Bereich im Nordwesten des Planungsgebietes wird im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans nun als Gewerbefläche dargestellt. In Kapitel 2 dieser Begründung wurde bereits auf alternative Standorte für die Planungen, den Planungsnullfall sowie alternative Planungsentwürfe eingegangen. Parallel wurde die Entwicklung auch auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans überprüft. Es wurde festgestellt, dass im Sinne des geringstmöglichen Landverbrauchs die vorliegende Fläche am geeignetsten ist.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur ohne Schaffung zusätzlicher überörtlicher Verkehrserschließungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung
- Landschaftsverträgliche Einbindung bereits vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Marktgemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete Standortwahl zu bewerten. Der Waldeingriff ist hierbei aufgrund des schlechten Gesamtzustandes sowie der von Norden und Süden herangerückten gewerblichen Nutzungen als noch hinnehmbar zu erachten. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung für Gewerbeflächen in Dietenhofen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

## **15.6 Zusätzliche Angaben**

### **15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren 2019 – 2022 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

### **15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Dietenhofen wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet. Der Markt Dietenhofen wird den Erfolg der Ausgleichsmaßnahme turnusmäßig überprüfen.

## **15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Norden von Dietenhofen soll auf einer Fläche von ca. 2,8 ha ein Sondergebiet entstehen, das die Errichtung eines Einkaufsmarktes und zusätzlicher Gewerbebetriebe ermöglicht. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden an landwirtschaftliche Nutzungen, im Westen an forstwirtschaftliche Nutzungen und Süden an die bestehenden Gewerbestrukturen von Dietenhofen an. Im Osten des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße AN 11.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt.

Im Rahmen der Konflikthanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes sowie eines Gewerbegebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Es kommt zu einem Eingriff in eine bestehende Waldflächen. Für die Flächeninanspruchnahme sowie die Waldrodung werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des konkreten Bebauungsplans (extensive Begrünung, Aufständering) minimiert werden. Artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen definiert. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4).

Insgesamt ergeben sich durch die Planungen keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan überein. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert. Unvermeidbare Eingriffe werden entsprechend der gesetzlichen Maßgaben ausgeglichen. Standortalternativen wurden abgewogen. Für die Erfüllung der Ziele des Marktes Dietenhofen existieren aktuell keine Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## **16. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Artenschutzgutachten, des Biologen Markus Bachmann aus Ansbach durchgeführt. Im Rahmen örtlicher Begehungen wurden die Flächen auf die vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht. Im Ergebnis wurde dabei festgesellt, dass durch die vorliegende Planung keine streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten tangiert sind. Im Bereich der Avifauna kommt es zu Verlusten von Brutarealen besonders für Höhlen bewohnende Vogelarten. Von einer Gefährdung der lokalen Population innerhalb dieser Gilde kann jedoch nicht ausgegangen werden. Dennoch sollten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dafür sorgen, das Vorkommen dieser Arten zu unterstützen. Ebenso ist für die Fledermäuse, von denen im untersuchten Gebiet nur eine Art vorkommt (Zwergfledermaus), mit keinerlei Beeinträchtigung für den Artbestand zu rechnen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sind Vermeidungsmaßnahmen (V) im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

- Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere innerhalb der Bebauung und Grundstücksabgrenzungen (möglichst keine durchgehenden Mauern, ausreichend zahlreiche Durchlässe). Alle Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 15 cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante vorzusehen. Es sollte auch ein Biotopverbund durch gezielte Pflanzungen von Hecken und Brachstreifen innerhalb der Grundstücke erfolgen.
- Keine Nachtbaustellen wegen Tötungsgefahr von Fledermäusen in der Zeit von April bis Ende Oktober.
- Zur Unterstützung Höhlen bewohnender Vogelarten sowie zur Kompensation der verlorenen Brutplätze sollten verschiedene Ersatzhöhlen (Nistkästen) im westlich angrenzenden Wald aufgehängt werden. Außerdem ist die Anbindung der Nisthilfen mit Fachkundigen im Vogelschutz abzustimmen. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und ggf. zu säubern. Bei Nichtbesatz innerhalb mehrerer Jahre sollten dies Kästen an besser geeigneten Orten aufgehängt werden. Dazu werden folgende Kastentypen vorgeschlagen:

➤ Meisenkasten ca. 32 mm Lochdurchmesser	8 Stück
➤ Meisenkasten ca. 28 mm Lochdurchmesser	8 Stück
➤ Baumläuferkasten	4 Stück
➤ Starenkasten	4 Stück
➤ Nischenbrüterkasten	4 Stück
➤ Nisthilfe für Turmfalke an Industriegebäuden	2 Stück
- Schaffung zusätzlicher Nisthilfen für Turmfalken zur Kompensation für mögliche Brut auf altem Rabenkrähenhorst.
- Bei Verglasungen der Fassade oder Fensterflächen größer als 4m<sup>2</sup> sollten positiv getestete Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen werden. Siehe hierzu: [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus war es angezeigt zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen von Lichtemissionen auf die Tierwelt sowie das Landschaftsbild festzusetzen.

Empfohlen wird darüber hinaus zur Förderung von Kleinvögel, an Gebäuden Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben und Mauersegler anzubringen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar. Empfohlen werden auch flache, auf Außenwände aufgesetzte oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Auf Ebene des Bebauungsplans kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und gesetzeskonform beachtet sind.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Auswirkungen auf die Ziele der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Der Markt Diethenhofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Diethenhofen als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

#### Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Der Markt Diethenhofen wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4). Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1). Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Diesen Zielen trägt der Markt Diethenhofen mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

#### Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Diethenhofen als Kleinzentrum definiert. „Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden (vgl. RP 8 1.1). Als Grundsatz (G) 2.1.2.1 ist für Kleinzentren ausgeführt: „Die Einzelhandelszentralität ist in den Kleinzentren [...] Diethenhofen [...] und Wilburgstetten möglichst dauerhaft zu sichern. Weiter wird unter dem gleichen Punkt erläutert: Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren Burgbernheim, Diethenhofen, [...], Wilburgstetten und dem kleinzentralen Doppelort Wolframs-Eschenbach/Merkendorf möglichst dauerhaft zu sichern.“

Mit der Schaffung des sonstigen Sondergebiets entspricht die Planung auch dem Grundsatz der Versorgungszentralität gem. dem weiteren Grundsatz (G) 2.1.2.1 Die Versorgungszentralität ist in den Kleinzentren [...] Diethenhofen, [...] durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern. Unter dem Aspekt Wirtschaftsstruktur ist im Regionalplan als allgemeine

Zielsetzung unter 5.1.1.1 verankert: „Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.“ Dabei ist hinsichtlich des Einzelhandels unter 5.3.1.4 folgendes geregelt: „In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.“

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Diethofen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Weiterhin sind abwassertechnische Anlagen (RRB), die Lage des geplanten Löschwasserbehälters sowie das bestehende Landschaftsschutzgebiet im Umfeld dargestellt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen, Konzepte und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markt Diethofen, Rathausplatz 1, 90599 Diethofen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses des Markts Diethofen können auf der Homepage der Markts Diethofen unter [www.diethofen.de](http://www.diethofen.de) eingesehen oder unter der Telefonnummer 09824 – 9206 – 0 erfragt werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ in Diethofen in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen
- Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht vom 19.02.2018 erstellt durch das Büro Artenschutz Ansbach
- Beurteilung Flächenpotentiale für Edeka-Markt, erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH aus Fürth, Bericht von März 2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.07.2021  
Zuletzt geändert am 04.01.2023

Diethofen, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Diethofen**  
**Rainer Erdel**  
**Erster Bürgermeister**