Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach

9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a
Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“
in Dietenhofen

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

in der Fassung vom
13.07.2021, zuletzt geändert am 04.01.2023

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeines und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 3
2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation 4
2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans 4
2.2 Derzeitige Nutzungen 4
2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 5
2.4 Altlasten 5
2.5 Bodendenkmäler 5
2.6 Vegetation & Schutzgebiete 5
2.7 Landschaftsbild 6
2.8 Trinkwasserschutzgebiet 6
2.9 Emissionen 6
2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) 6
3. Ziel und Zweck der Planung 10
4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 11
4.1 Künftige Nutzungen 11
4.2 Flächenbilanz 11
4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen 11
4.4 Verkehrstechnische Erschließung 12
4.5 Ver- und Entsorgung 12
4.6 Übergeordnete Planung 13
5. Umweltbericht 15
Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes 15
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 15
Schutzgut Boden 16
Schutzgut Wasser 18
Schutzgut Klima/Luft 19
Schutzgut Tiere und Pflanzen 20
Schutzgut Mensch (Erholung/Immissionen) 21
Schutzgut Landschaft / Fläche 22
Schutzgut Kultur- und Sachgüter 24
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 25
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25
In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
Zusätzliche Angaben 27
Maßnahmen zur Überwachung 27
Allgemeinverständliche Zusammenfassung 27
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 28
7. Hinweise 28
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans 29

1. Allgemeines und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Dietenhofen ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms und dessen Teilfortschreibung ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gemeindegebietes von großer Bedeutung, sodass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

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 verzeichnen der Markt Dietenhofen eine hohe Nachfrage. 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.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Flächen der „Neudorfer Höhe II“ nicht ausreichen werden. 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 Markts 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. Im Vorfeld dieser Entwicklungen wurden durch den Markt Dietenhofen umfangreiche Standortalternativenuntersuchungen 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.

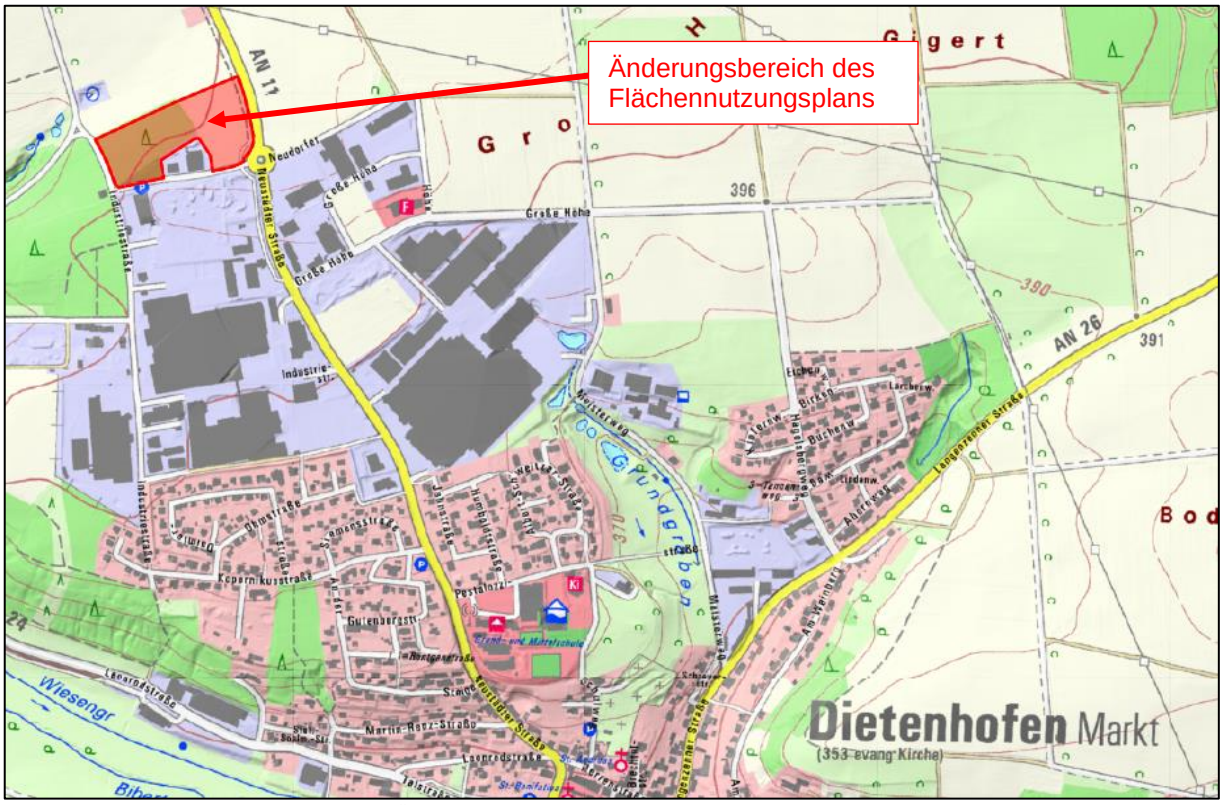
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung vorgesehenen Flächen aktuell teilweise als Gewerbeflächen und teilweise als Waldflächen dar. Tatsächlich wird die Fläche für das zukünftige Sondergebiet Einkaufen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen befindet 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.

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.

Der Markt Dietenhofen hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlos-

sen, 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 ist der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen zu ändern. Dies erfolgt im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans des Marktes Dietenhofen
© Kartendarstellung: Geodatenbasis Bay. Vermessungsverwaltung 2021

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummer 590, 590/4, 590/5, jeweils Dietenhofen, sowie die Fl. Nr. 44/1, Gemarkung Neudorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 2,65 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung sowie die notwendige Eingrünung erforderlich ist.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Dietenhofen, im Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen von Dietenhofen.

Das Gebiet wird umgrenzt:

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

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigtem Gelände. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in Besitz des Markts Dietenhofen. Sie werden im östlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil befindet sich eine Waldfläche, auf der keine wesentliche Bewirtschaftung erfolgt. Die Waldfläche ist einem schlechten Allgemeinzustand.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs im Westen als Waldfläche und im Osten als Gewerbefläche dar.

Im Umfeld der Änderungsfläche werden nördlich und südlich Gewerbeflächen dargestellt. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich die Kreisstraße AN 11. Im Westen sind die Waldflächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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 Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 09.06.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In über 1 km Entfernung liegt im Südwesten des Änderungsgebietes eine mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg bei Leonrod, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85-0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DSchG. 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.

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen sehr stark geprägt.

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

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch den vorhandenen Wald sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Waldflächen sind in der Waldfunktionskartierung als Sichtschutzwald verzeichnet. Zusätzlich prägt die Topografie das Landschaftsbild erheblich.

Die Fläche im Änderungsgebiet wird zurzeit land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Auch im landschaftlichen Umfeld herrschen gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen vor. Landschaftsprägend im städtebaulichen Umfeld sind die zahlreichen Gewerbebetriebe mit zum Teil landschaftsbildprägenden Hochregallagern. Zudem befindet sich im Norden des Änderungsbereichs eine von Osten nach Westen verlaufende Hochspannungsleitung, die auch zur Veränderung des natürlichen Landschaftsbildes beiträgt. Nördlich des Änderungsbereichs erfolgen zurzeit durch die dortigen genehmigten Auffüllungsmaßnahmen erhebliche Veränderungen des natürlichen Geländes und des Landschaftsbildes. Aktuell sind diese Flächen als anthropogen überformt zu erachten. Langfristig ist dort planungsrechtlich bereits eine Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass hier von einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbilds ausgegangen werden muss.
Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks Frankenhöhe, aber außerhalb der Schutzzone. Diese grenzt westlich mit dem dortigen Landschaftsschutzgebiet an.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Änderungsgebietes, bereits im Marktgemeindegebiet des Marktes Neuhof a.d. Zenn.

2.9 Emissionen

Im Osten des Änderungsgebietes grenzt direkt die Kreisstraße AN 11 an. Hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Weiterhin befinden sich südlich und auch westlich gewerbliche Nutzungen, hieraus besteht grundsätzlich eine gewisse Immissionsbelastung.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind im Übrigen landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Aus diesen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen für den Änderungsbereich.

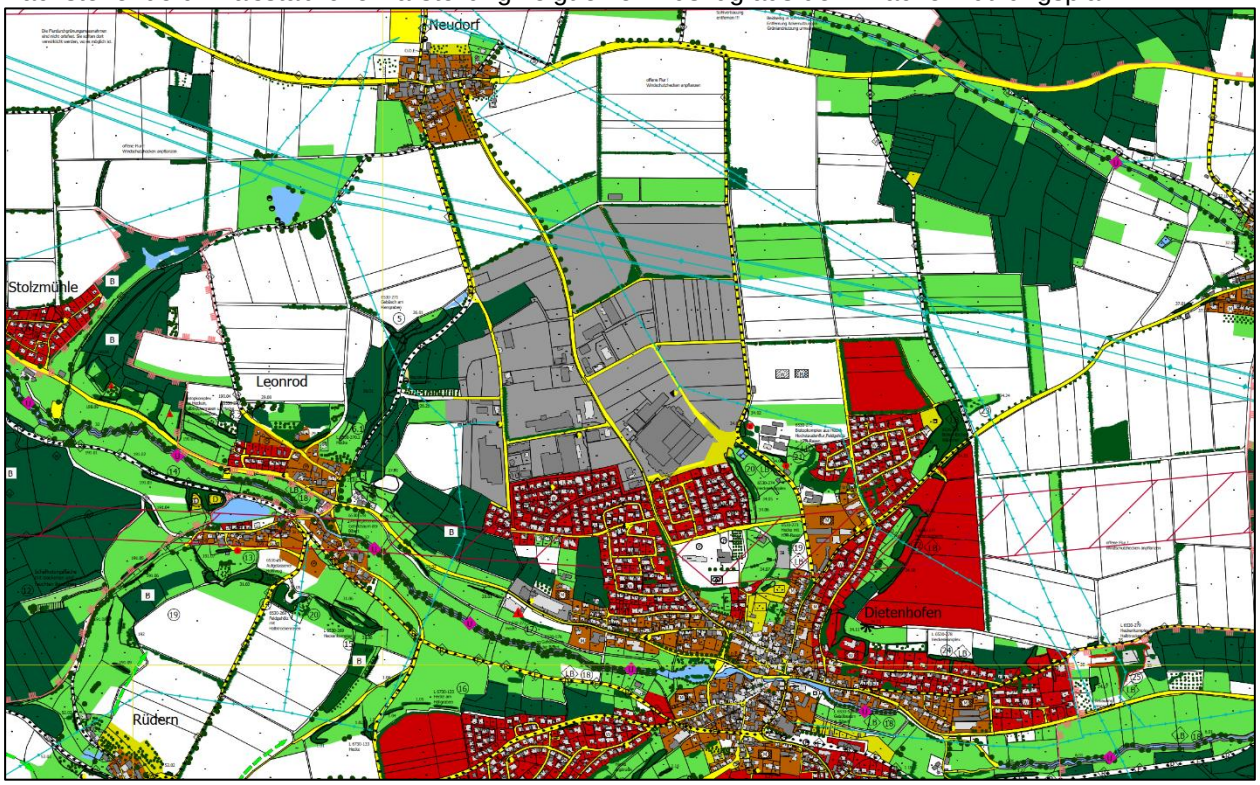
2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigen Stelle im Marktgemeindegebiet von Dietenhofen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden von Dietenhofen, 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 aktuell 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 Dietenhofen konzentrieren sich die Gewerbeflächen überwiegend nördlich des Kernorts. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den topographischen Verhältnisse und der verkehrsmäßigen Erschließung von Dietenhofen. 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 Dietenhofen nur sehr schwer realisiert werden können.

Nachstehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Auszug Flächennutzungsplan des Markts Dietenhofen © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2005)

Grau in der Darstellung abgebildet sind grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zur Entwicklung vorgesehenen Flächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan von Dietenhofen sind neben den Gewerbeflächen im Norden von Dietenhofen keine weiteren gewerblich nutzbaren Flächen dargestellt. Wie bereits erläutert lassen die sehr welligen topographischen Verhältnisse kaum anderweitige Entwicklungen zu. Zwar existieren im Westen von Dietenhofen 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 Dietenhofen 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 Dietenhofen 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 Dietenhofen können aus oben genannten Gründen nicht entwickelt werden.

Im Rahmen einer Beurteilung möglicher Flächenpotenziale für einen großflächigen Einkaufsmarkt wurde das Kerngebiet von Dietenhofen 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. 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 längeren Verzicht auf das Einkaufsangebot in Dietenhofen 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 unvertretbar 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 Dietenhofen 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 Dietenhofen 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 Dietenhofen 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 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 Dietenhofen mit Neudorf kommt. Eine sinnvolle Entwicklung bedürfte hier eines Umfanges, welcher nicht unmittelbar aus dem bestehenden lokalen Bedarf gedeckt werden kann. Planerisch war eine Entwicklung in diesem Bereich nicht zu bevorzugen. Der Markt Dietenhofen 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 Dietenhofen 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 Geländeveränderung gegeben, so dass die zu erwartenden Auswirkungen aus der notwendigen Geländeveränderung 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 hab. 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 Änderung 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 Dietenhofen, bzw. u.U. besser geeignet ist.

Die Gewerbeflächen in Dietenhofen sind derzeit überwiegend bebaut oder zumindest bereits veräußert, so dass seitens des Marktes Dietenhofen 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 Gewerbetriebe 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 Dietenhofen sind zumeist 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 Dietenhofen 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 Dietenhofen bestehen.

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

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Marktgemeindegebietes von Dietenhofen 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. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans noch dargestellten Flächen sind durchweg in privatem Eigentum und stehen aufgrund gegenläufiger Eigentumsinteressen nicht zur Verfügung.

Besser geeignete, alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen sind somit nicht vorhanden.

Es wurde nochmals geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Marktgemeindegebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung ebenfalls nicht gegeben.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage für Gewerbe- und Sondergebietsflächen ergeben sich in Dietenhofen 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.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Sondergebietsflächen für einen Einkaufsmarkt im Sinne von großflächigem Einzelhandel sowie von zusätzlichen Gewerbeflächen gewährleistet werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie der geringen Auswirkungen auf die Landwirtschaft ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Marktgemeindegebiet sichergestellt werden.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a Gewerbegebiet „westlich der Neustädter Straße“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgende Änderung vorgenommen:

Nördlich der bereits bestehenden Gewerbegebiete von Dietenhofen wird ein bisher als Waldflächen dargestellter Bereich nun als Gewerbeflächen i.S.d. § 8 BauNVO dargestellt. Zudem werden bereits als Gewerbeflächen dargestellte Bereiche zukünftig als Sondergebiet Einkaufen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt.

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet von Dietenhofen und ist für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14a geplante Entwicklung Voraussetzung. Für die geplante Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels für Lebensmittel ist gemäß den Vorgaben der Landesplanung die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des §11 BauNVO erforderlich. Hierfür ist auch auf Ebene des Flächennutzungsplans die entsprechende Flächendarstellung zu entwickeln

Diesen Entwicklungen waren in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da hiermit eine angemessene zusätzliche Nutzfläche verfügbar gemacht werden kann und die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna geringgehalten werden können.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	**ca.**	**2,65 ha**	**100,00 %**
Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan			
Waldfläche	ca.	1,24 ha	46,8 %
Gewerbefläche	ca.	1,41 ha	53,2 %
Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan			
Sondergebietsfläche „Einkauf“	ca.	1,31 ha	49,4 %
Gewerbefläche	ca.	1,34 ha	50,6 %

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in Änderungsbereich erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kein unmittelbarer Eingriff im Sinne des Naturschutzes.

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die Planungen des parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im Rahmen des parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplans geregelt. Für den Eingriff in die Waldfläche wird ebenfalls auf Ebene des nachfolgenden

Bebauungsplans eine Ersatzmaßnahme bestimmt. Auf eine vorbereitende Eingriffsregelung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kann nach sorgsamer Abwägung verzichtet werden. Die geordnete Entwicklung und Ausgleichs des grundsätzlich zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wir auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend sicher ausgeglichen werden.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs ist über die Industriestraße im Süden sowie die Ortstraße in Richtung Neudorf in Westen hinreichend gegeben. Über die Kreisstraße AN 11 ist die übergeordnete Anbindung gut gegeben.

Mit der neuen Flächendarstellung ist in der Nutzungsphase ein für das städtebauliche Umfeld typisches Verkehrsaufkommen verbunden. Die vorhandenen verkehrstechnischen Erschließungseinrichtungen sind ausreichend leistungsfähig, um auch die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus den Planungen aufnehmen zu können. Die Struktur kann im weiteren Verfahren so ausgelegt werden, dass die Hauptverkehrsflüsse über die Industriestraße abgewickelt werden, so dass die Belastungen für die Ortstraße in Richtung Neudorf minimiert sind. Die Ortsstraße in Richtung Neudorf ist zudem in ihrer Befahrbarkeit hinsichtlich des zulässigen Gesamtgewichts der Fahrzeuge eingeschränkt.

Während der Bauphase wird die Industriestraße auch durch größere Baufahrzeuge genutzt. Da die Straße für Schwerlastverkehr ausgelegt ist, ist im Regelfall davon auszugehen, dass die Straße auch für die temporär entstehenden Belastungen noch hinreichend geeignet ist. Zur Vermeidung späterer Haftungsdiskussionen sollte im Vorfeld der tatsächlichen Baumaßnahmen eine Beweissicherung der Industriestraße erfolgen, so dass der Zustand vor und nach der Baumaßnahme verifizierbar ist. Somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt. Weitergehende verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Geh- und Radwege, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen etc.) sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für den Änderungsbereich sind neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

Die Entwässerung wird grundsätzlich gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Trennsystem vorgesehen

Anfallendes Schmutzwasser wird über hierzu über neu zu erstellende Abwasserleitungen zum Teil in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße übergeben. Für Teilflächen wird auf der Nordseite des Änderungsbereiches ein Schmutzwasserkanal erstellt und dieser in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortstraße am Westrand des Planungsgebietes eingeleitet.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Änderungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Aufgrund der Hanglage und den üblicherweise im örtlichen Umfeld vorkommenden Bodenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige örtliche Versickerung möglich sein wird.

Der Markt Dietenhofen 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 Änderungsbereiches 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.

Die geordnete Entwässerung des Änderungsbereiches ist somit gewährleistet. Im Wesentlichen müssen zur Entwässerung lediglich noch die notwendigen Hausanschlüsse und bei Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ggf. vorgeschaltete Reinigungseinrichtungen erstellt werden.

Zur Versorgung sind neue Anschlussleitungen und Hausanschlüsse zu erstellen. Das Änderungsgebiet wird an das Strom- und Gasnetz der N-ERGIE Netz GmbH angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillberggruppe. Entsprechende Leitungen für die Versorgung des Änderungsgebietes sowie neue Hausanschlüsse sind zu verlegen.

Aus planerischer Sicht ist somit die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

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

<u>Landesplanung</u>
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 Dietenhofen 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 Änderungsgebiet 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. LEP3.3).“

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 Dietenhofen mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Regionalplanung
Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Dietenhofen 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. RP8 1.1).

Als Grundsatz (G) 2.1.2.1 ist für Kleinzentren ausgeführt: „Die Einzelhandelszentralität ist in den Kleinzentren [..] Dietenhofen […] und Wilburgstetten möglichst dauerhaft zu sichern. Weiter wird unter dem gleichen Punkt erläutert: Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren Burgbernheim, Dietenhofen, […], 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 […] Dietenhofen, […] 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.“ Hierzu führt der Regionalplan unter RP 8 5.1.1.2 aus: „Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.“

Unter RP8 5.1.1.3 wird bzgl. der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen ergänzt: In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. […] Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden."

Hinsichtlich des Einzelhandels wird 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 Dietenhofen 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.

5. Umweltbericht

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 gewerblichen Nutzungen auch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ entwickelt werden. Dazu soll der bestehende Bebauungsplan geändert und erweitert werden. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist in Teilflächen erforderlich. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 2,65 ha. Die Flächen werden bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt, obwohl diese im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbeflächen sowie als Waldflächen dargestellt sind.

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 Dietenhofen 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 Dietenhofen als Kleinzentrum im allgemeinen Ländlichen Raum.

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 Bestanderhebungen in den verschiedenen Vegetationsperioden durchgeführt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans 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 Änderungsgebiet 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. Weiterhin bestimmen die bestehenden Freileitungen das Landschaftsbild.

Es sind weder im Änderungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld Biotope kartiert. Die Waldflächen im Westen des Änderungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Zudem ist die Waldfläche im Änderungsgebiet als Sichtschutzwald gem. der Waldfunktionskartierung definiert. Die überplanten Flächen stellen jedoch keine Biotopstrukturen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben dar.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:
- Flächenumwandlung, Aufgabe von Acker- und Waldflächen zugunsten eines mittleren bis hohen Versieglungsgrads 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.

Schutzgut Boden
Beschreibung
Geologisch ist das Änderungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Laut 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 Änderungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte Sl5V 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 die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Nutzung als Ackerfläche für die Landwirtschaft wird aufgegeben. Die Waldfläche wird gerodet. Durch die späteren Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet zunächst Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab, welche aber bereits im Zuge der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a gewürdigt werden sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der späteren Baumaßmaßnahmen 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 späteren 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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich durch zu erwartenden Geländemodellierungen mit Auffüllungen und Abgrabungen eine deutliche Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse. Durch die geplante Anlage von baulichen Anlagen sowie Verkehrsflächen kommt es zu einer erheblichen Bodenversiegelung gegenüber dem Istbestand. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und Begrenzung der Flächenversiegelung zu treffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in dem Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. 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 auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Nordwestlich des Änderungsgebietes befinden sich mehrere Fischweiher und der Kiengraben, der weiter südwestlich in die Bibert mündet. Durch die Hanglage des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung. 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 Änderungsgebietes 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 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 Bodens – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft
Beschreibung
Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250 - 300 mm im Winterhalbjahr und 300 – 350 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 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 Plangebiet sowie im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkung
Baubedingte Auswirkungen
Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen sind.

Bereits baubedingt wird durch die Rodung der Waldfläche die dort bisher zumindest teilweise noch vorhandene Funktion der Frischluftentstehung sowie die Funktion des CO2 Speichers in diesem Bereich 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.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sowie Auswirkungen auf das Klima sind durch die entsprechend einzuhaltenden 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 Änderungsgebiet 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 im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Beschreibung
Das Änderungsgebiet 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 Biotope 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 Waldflächen 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 Änderungsgebiet und auch der im Westen angrenzende Wald sind mit der Funktion „Sichtschutzwald“ in der Waldfunktionskarte 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 westlich des Änderungsgebietes) stellt das Änderungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Baubedingte Auswirkungen
Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Es bestehen durch die nördlich des Änderungsbereiches 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Änderungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets 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 Änderungsgebietes werden als Grünflächen entwickelt, so dass hinreichend große „Pufferzonen“ zu dem bebaubaren Bereich des Änderungsgebietes entstehen.

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

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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

Ergebnis
Aufgrund der Bestandssituation, der geplanten Grünordnungsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange sowie der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung/Immissionen)
Beschreibung
Das Änderungsgebiet schließt nördlich an die bestehenden Gewerbeflächen von Dietenhofen an und arrondiert diese. Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit als Ackerland, als Gewerbeflächen sowie forstwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die Waldfläche im Änderungsbereich 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 Änderungsgebietes 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.

Der Änderungsbereich liegt westlich der Kreisstraße AN 11 und nördlich der Industriestraße, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung der Gewerbestrukturen genutzt wird. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Änderungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben. Die Waldflächen bieten aktuell keine attraktiven Aufenthaltsfunktionen für den Menschen.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die Industriestraße erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Aufgrund der nördlich des Änderungsbereiches bereits aber seit mehreren Jahren stattfindenden Auffüllungen, welche noch längere Zeit andauern werden, ist hier faktisch eine als Vorbelastung zu erachtende Störwirkung bereits vorhanden, welche eine Erholungsfunktion so gut wie ausschließt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Änderungsgebiet 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 innerhalb der überplanten Flächen 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 <u>Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen</u> sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahen Auswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

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

Die Waldflächen im Westen des Änderungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Die Waldfläche im Änderungsgebiet selbst ist die Funktion eines Sichtschutzwaldes zugeordnet, liegt aber nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Die Vegetation im Änderungsgebiet 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 Dietenhofen. 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 Änderungsgebiet selbst kommen. 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 angedachte Funktion als Sichtschutzwald faktisch nicht mehr ausüben.

Durch die Auswahl einer somit in der Abwägung aller Belange als wenig empfindlich zu erachtenden 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 Bereiches des Marktgemeindegebietes verzichtet werden kann, ist die vorliegende Änderung 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. Die bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mindern die temporären Auswirkungen zudem. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Mit der Rodung der Waldfläche geht die im Waldfunktionsplan 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 Sichtschutzfunktion ist nur von geringer Qualität in der Bestandssituation. Durch die nördlich des Änderungsbereiches stattfindenden Auffüllungen und die dort vorgesehene langfristige Nutzung als Gewerbeflächen können die Waldflächen die Sichtschutzfunktion 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 Zwecken 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 Änderungsgebiet 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das <u>Landschaftsbild</u> werden mit <u>geringer Erheblichkeit</u> eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Beschreibung
Das Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 13.01.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In über 1 km Entfernung liegt im Südwesten des Änderungsgebiet eine mittelalterliche und frühneuzeitliche Wasserburg bei Leonrod, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Änderungsgebiet 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 durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

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

Ergebnis
Für das <u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u> sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen <u>geringer Erheblichkeit</u> zu erwarten.

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 Änderungsfläche 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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Die Entwicklungsprognose des Änderungsbereichs bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität 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, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

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.

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 mini-

miert 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_2 – 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 Teil des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans ein Ausgleich durch zuführe. Eingriffe in artenschutzrechtliche Aspekte sind durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren und soweit notwendig durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

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
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 geplante Eingrünung am Nordrand kann zu einem gewissen Grad die den Waldflächen zugesprochene Funktion des Sichtschutzes übernehmen.

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
Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Marktgemeindegebiet von Dietenhofen. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung (Kapitel 2.10) wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung) 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.

Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsfläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet. Der Markt Dietenhofen wird den Erfolg der Ausgleichsmaßnahme turnusmäßig überprüfen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Norden von Dietenhofen soll auf einer Fläche von ca. 2,65 ha ein Sondergebiet entstehen, das die Errichtung eines Einkaufmarktes und zusätzlicher Gewerbebetriebe ermöglicht. Das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes verläuft die Kreisstraße AN 11.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen dieser Konfliktanalyse 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 geprüft.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Darstellung der neuen Sondergebiets- und Gewerbefläche wird im vertretbarem Maß die Flächenverfügbarkeit verringert. 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, Aufständerung) 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. 5).

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 5):

Schutzgut	**Erheblichkeit**
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	nicht betroffen

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet 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 festgestellt, 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 Hohlen bewohnende Vogelarten. Von einer Gefährdung der lokalen Population innerhalb dieser Gilde kann jedoch nicht ausgegangen werden. Dennoch sollten entsprechende Ausgleichsmaßnehmen 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, welche als Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden müssen:

- 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 zischen 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 4m² sollten positiv getestete Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen werden. Siehe hierzu: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf (zuletzt eingesehen am 04.01.2023).

Die Festsetzung vorstehender Maßnahmen erfolgt auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Neustädter Straße“.

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 der Änderung des Flächennutzungsplans kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und gesetzeskonform beachtet sind.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.07.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- zeichnerische Darstellung
- Begründung

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.07.2021, zuletzt geändert am 04.01.2023

Markt Dietenhofen, den.....

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister