

**Markt Diethofen
Landkreis Ansbach**

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

**„Leonrod“
in Diethofen, Ortsteil Leonrod**

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**12.07.2021
zuletzt geändert am
18.01.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Anwendung des vereinfachten Verfahrens	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Umweltprüfung in der Bauleitung	5
3.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	5
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen	6
5.2	Topographie	6
5.3	Verkehrerschließung	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6
5.5	Denkmäler	6
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
5.9	Oberflächennahe Geothermie	8
5.10	Immissionen	8
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
7.	Bebauung	9
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	10
9.	Denkmalschutz	12
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	12
11.	Vorbeugender Brandschutz	13
12.	Immissionsschutz	13
13.	Altlasten	15
14.	Grünordnung	15
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	16
16.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	17
17.	Überregionale Planung	18
18.	Hinweise	18
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	18

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leonrod“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

1.2 Verfahren

Der Markt Diethenhofen hat mit Beschluss vom 12.07.2021 zur gezielten Steuerung der Siedlungsentwicklung von Leonrod die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel der Änderung sind Anpassungen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans im östlichen Teil des bisherigen Planungsgebietes. Durch die Möglichkeit der Erdverkabelung einer bisherigen Freileitung können Beschränkungen der überbaubaren Flächen zurückgenommen werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da mit der vorliegenden Planung die Grünzüge der Planung nicht berührt werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage des Marktes Diethenhofen am 16.08.2021.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin ein Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen (vgl. § 5 BauNVO) ausgewiesen.

Der Markt Diethenhofen hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 23.08.2021 bis 01.10.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 16.08.2021 im Amtsblatt Ausgabe 08/2021 des Marktes Diethenhofen. Parallel wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 18.01.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren behandelt sowie mit- und gegeneinander abgewogen. Unter Berücksichtigung der erfolgten Gesamtabwägung wurde anschließend der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Ausgabe 02/2022. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da

- im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB),
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Dietenhofen beabsichtigt am Südrand von Leonrod den bestehenden Bebauungsplan „Leonrod“ im östlichen Teil zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Leonrod“ stammt aus dem Jahr 2015 und beinhaltet einen größeren Umgriff, als nun mit der 1. Änderung überplant. Bisher wurde der westliche sowie nördliche Bereich des Planungsgebietes erschlossen und bebaut. Der südöstliche Teil des Planungsgebietes wurde bisher noch nicht bebaut.

Die bisher bestehende Stromfreileitung, welche das Planungsgebiet bisher von Süd nach Nord entlang der Ortsstraße gequert hat, soll nun erdverkabelt werden. Hierdurch entfällt die bisher zu beachtende Schutzzone der Freileitung. Mit dem Wegfall der Freileitung können die noch nicht bebauten Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplans „Leonrod“ grundsätzlich freier gestaltet werden. Diese Möglichkeit soll nun im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans städtebaulich angemessen geregelt werden, ohne dabei in die städtebaulichen Grundzüge der bisherigen Planungen einzugreifen. Durch die Anpassung der Baugrenzen soll die mögliche Lage der geplanten weiteren baulichen Entwicklungen flexibilisiert werden, ohne in den Umgriff der Bauleitplanung einzugreifen. Bisher verbindlich vorgeschriebene Lagen von privaten Erschließungsflächen sollen zukünftig entfallen, um die freie Gestaltung zu ermöglichen.

Weitere planungsrechtlichen Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen getroffene Ausweisung von Dorfgebietsflächen im Süden von Leonrod wird weitergeführt. An den bisher erstellten öffentlichen Erschließungsanlagen ergibt sich auch keine Änderung. Die Grundzüge der Planung sind in Abwägung aller Belange von den Änderungen nicht betroffen sind.

Gegenüber der Ursprungplanung hat sich hinsichtlich der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsabsichten keine Veränderung ergeben, so dass sich hinsichtlich möglicher alternativer Planungsstandorte oder alternativer Planungskonzepte keine Änderungen der zu überplanenden Flächen ergeben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Dietenhofen als Dorfgebiet dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Dietenhofen die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Der Markt Diethenhofen befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Der Markt Diethenhofen wird im Regionalplan als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum beschrieben.

3.1 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

3.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Südrand von Leonrod, einem Ortsteil von Diethenhofen. Zur Änderung des bisherigen Bauplanungsrechtes wurde nur der südöstliche Teil des bisher überplanten Gebietes bestimmt, welcher sich östlich der gemeindlichen Ortsstraße Richtung Rüdern befindet.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Rote Darstellung ist das Planungsgebiet

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch einen gemeindliche Ortsstraße sowie anschließende Siedlungsstrukturen von Leonrod
- im Norden: durch Grünflächen im Dorfgebiet
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzungen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nrn. 225/1 der Gemarkung Leonrod. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. In den Geltungsbereich wurde dasjenige Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich als Wohnbauflächen im Dorfgebiet festgesetzt. Ca. die Hälfte dieser Flächen wird bereits entsprechend genutzt. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen als gemischte Baufläche (vgl. § 6 BauNVO) dargestellt. Gemäß § 6 Bau NVO sind Wohngebäude im Mischgebiet zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden hieran keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

5.2 Topographie

Topographisch liegt der Bereich in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 8,5 m um 8,0 m nach Norden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über die Dorfstraße von Leonrod erschlossen. Von dort besteht Anschluss an weitere Verbindungsstraßen nach Dietenhofen sowie nach Rüdern.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich. Über den unmittelbar nördlich angrenzenden Biberttalweg, der als örtlicher sowie als überörtlicher Geh- und Radweg festgesetzt ist, bestehe eine gute Anbindung nach Dietenhofen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich 280 m nördlich des Planungsgebietes von dort besteht Anschluss an die Buslinie 113, 716 und 717 in Richtung Ansbach und auch nach Nürnberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH. Die jeweiligen Leitungen verlaufen in der westlich gelegenen Straße, zur Erschließung des Planungsgebietes müssen teilweise neue Hausanschlüsse gebaut werden.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers gewährleistet. Es sind teilweise neue Hausanschlüsse zu erstellen.

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 08.07.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung

der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 120 m nordöstlich, dabei handelt es sich um ein Wirtshaus aus dem 18. Jahrhundert, Benehmen wurde hergestellt.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden. Südlich des Planungsgebiets, in ca. 70 m Entfernung, sind Feldgehölze und Hecken auf dem Nordhang des Biberttales südlich von Leonrod als Biotop kartiert. Ebenfalls sind dort Streuobstbestände südlich von Leonrod als Biotop erfasst.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die Nutzung als Siedlungsfläche im dörflichen Umfeld gekennzeichnet. Darüber hinaus sind vor allem der Wechsel von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wäldern entlang des Biberttales prägend für das Landschaftsbild im Umfeld.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der bisherigen Nutzung im Siedlungszusammenhang ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,75 km nordwestlich.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerland der Güte LT5V eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 40 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit auch im mittelfränkischen Vergleich, als maximal durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer bis schwer grabbar im 1. Meter beschrieben, danach ergibt sich kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell im Siedlungszusammenhang mit dem bestehenden Dorfgebiet genutzt.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher noch nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es wird aber empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Weiter nördlich außerhalb des Planungsgebiets verläuft die Bibert durch Leonrod.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist jedoch eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet zu erwarten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturschicht ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt 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.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind tiefere Bohrungen nicht möglich. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist aus geologischen, hydrogeologischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,4 bis 1,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 250 bis 300 mm knapp unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,2 – 1,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

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

5.10 Immissionen

Unmittelbar östlich und südlich des Planungsgebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich und nördlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Leonrod mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird nach wie vor ein Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Änderungen an der Grundsatzentscheidung werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Mit der Erdverkabelung der Stromleitung im Bereich der öffentlichen Wege und Straßen müssen die Belange der Schutzzone unterhalb der Freileitung nicht mehr beachtet werden. Im Rahmen der 1. Änderung entfällt im östlichen Teil des Bebauungsplans deshalb die Schutzzone der Stromfreileitung. Daraus resultiert, werden städtebaulich vertretbare Anpassungen an den überbaubaren Flächen im Planungsgebiet vorgenommen, wodurch die Lage zukünftiger Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken freier gewählt werden kann. Die weiteren Nutzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Leonrod“ werden von der vorliegenden Planung nicht berührt, Sie gelten uneingeschränkt fort.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 5.992 m²	100,0 %
Nettobaufäche Dorfgebiet	ca. 4.295 m ²	71,7 %
Private Verkehrsflächen	ca. 304 m ²	5,1 %
Festgesetzte Ausgleichsflächen	ca. 1.393 m ²	23,2 %

6.3 Erschließungskosten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten. Alle für die Erschließung des bisher nicht überplanten Flächen entstehenden Aufwendungen sind dem Verantwortungsbereich des privaten Grundstückseigentümers zuzuordnen.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Südrand von Leonrod getroffen.

Wie bereits unter 1. dargestellt wird im östlichen Teilbereich das bestehende Bauplanungsrecht wie folgt geändert:

Mit der geplanten Erdverkabelung der Stromfreileitung, die das Planungsgebiet von Süden nach Norden am Westrand des Änderungsbereiches quert, kann auf die bisher zum Schutz der Freileitung festgesetzten Schutzzone verzichtet werde. Die für den Bereich der Schutzzone festgesetzte Beschränkungen in der Nutz- und Bebaubarkeit können zurückgenommen werden.

Durch die nun anstehende Erdverkabelung der Freileitung in den Bereich des öffentlichen Weges im Süden sowie der Straße im Westen des Planungsgebiets, entfällt die bisher definierte Schutzzone der Freileitung. Für die erdverkabelte Freileitung wird nur noch ein schmaler Schutzstreifen entlang der Trasse von i.d.R 1,0 beidseitig von der Achse der Leitung benötigt, welcher auf den öffentlichen Grundstücksflächen des Wegegrundstückes westlich des Änderungsbereiches abgebildet werden kann.

Mit dem Wegfall der Schutzzone können somit die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbe- reich freier gestaltet werden.

Aus ursprünglich drei separaten Baufenstern wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nun ein einheitliches Baufenster gebildet und festgesetzt. Die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO halten dabei im Süden, Westen sowie im Osten jeweils 3,00 m zur Grenze des Dorfgebiets ein. Nur im Norden wird ein Abstand von 3,50 m zur dortigen Grundstücksgrenze gewählt. Durch diese Änderung des Baufensters können somit die Gebäude anders im Planungsgebiet angeordnet werden. Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen sollten zunächst die Entwicklung der überplanten Flächen von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten gewährleisten. Hiermit sollte die städtebaulich geordnete Entwicklung ausgehend von den bestehenden Siedlungsstrukturen sichergestellt werden. Diese Entwicklung ist entsprechend erfolgt, so dass nun für die bisher nicht bebauten Flächen unter Berücksichtigung der Rücknahme der Schutzzone der Freileitung eine städtebaulich freiere Entwicklung ermöglicht werden kann.

Auf eine weitergehende Unterteilung der Baufenster kann daher verzichtet werden. Das neu gebildete Baufenster umfasst auch die bestehenden Bebauungen und sichert deren Weiterentwicklungsfähigkeit. Die gewählten Mindestabstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken bzw. der angrenzenden Ausgleichsfläche sichern ein ausreichendes Maß an städtebaulichen Freiraum zu den umgebenden Freiflächen. Die im Urbebauungsplan unter § 2 Nr. 4 festgesetzte zeitliche Reihenfolge konnte somit aufgehoben werden.

Städtebaulich vertretbar war es in diesem Zusammenhang, von der für den südlichen Teil des Bebauungsplans bisher getroffenen Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung des Bereiches abzurücken. Diese verbindliche Maßgabe ist nun städtebaulich nicht mehr erforderlich. Mit den nun getroffenen Festsetzungen ist es städtebaulich vertretbar, auch der Entwicklung der privaten Grundstückserschließung der individuellen Überplanung der Flächen im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu überlassen.

Für die Umsetzung der Erdverkabelung eine Vereinbarung zwischen dem Energieversorger und dem Grundstückseigentümer der nun überplanten Flächen erforderlich. Da diese bisher noch nicht verbindlich vereinbart ist, war es aus Gründen der städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung und zur Vermeidung von widersprüchlichen Zulässigkeitsurteilen zur Bebaubarkeit der Flächen erforderlich festzusetzen, dass eine Überbauung der Schutzzone der Freileitung mit Hochbauten gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig ist, wenn die Freileitung zurückgebaut ist und durch eine Erdverkabelung außerhalb des Baufensters ersetzt wurde.

Die weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Leonrod“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise, der Dachgestaltung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und behalten somit weiterhin Gültigkeit. Mit der vorliegenden unselbstständigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ werden nur wie bereits oben beschrieben die überbaubaren Grundstücksflächen an die sich nun ergebenden tatsächlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten städtebaulich angepasst. Die planerischen Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die bestehende Ortsstraße von Leonrod hinreichend gewährleistet. Von dort besteht Anschluss an weitere Verbindungsstraßen nach Dietenhofen sowie nach Rüdern. Durch das Planungsgebiet ist nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen, so dass hieraus nicht mit Auswirkungen auf die Anbindung selbst zu rechnen ist.

Die Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebietes besitzt eine ausreichende Breite, so dass diese sowohl für Pkw als auch für typische Rettungsfahrzeuge im Zweifelsfall befahrbar sind.

Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange als ausreichend angesehen werden.

Innere Erschließung

Eine öffentliche innere Erschließung ist mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Dies entspricht auch der im Urbebauungsplan entwickelten Situation. Im Planungsgebiet sind zusätzliche Wohneinheiten geplant, die Erschließung erfolgt direkt über die Erschließungsstraße im Westen. Die weitergehende innere Erschließung kann vorhabenbezogen im Rahmen der konkreten individuellen Planung geregelt werden. Aufgrund dieser Tatsache sowie der geringen Gebietsgröße ergibt sich keine Erfordernis einer inneren öffentlichen Erschließung.

Ruhender Verkehr

Für die Bebauung der einzelnen Parzellen ist in der Satzung in Abhängigkeit von der Nutzung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Die so ermittelte Anzahl der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Es wird aus städtebaulichen Gründen ein Baufeld für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze/Carports/Garagen festgesetzt.

Stellplätze auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten nicht möglich. Stellplätze sind daher insbesondere auch für Besucher immer auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Für alle baulichen Nutzungen hat der notwendige Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV zurzeit Fassung vom 07.08.2018) zu erfolgen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird in Abwägung aller Belange auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet sowie dem städtebaulichen Umfeld verzichtet, da sie entbehrlich sind. Mit der vorliegenden Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen Aufkommen zu rechnen. Die Zufahrt ist als hinreichend verkehrssicher zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die Erschließungsstraße im Westen erfolgen.

Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Strom, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die bestehenden Anbindungen ermöglichen in angemessener Form die Grunderschließung des Planungsgebietes. Ggf. sind zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

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, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Die Grundstückseigentümer haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Ebenfalls können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von südlicher Richtung kommendem Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten. Es sollten vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden.

Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Der Gefahr aus Starkregenereignisse ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände angelegt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche ausgebildet werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen im Westen weiterhin gut erreichbar. Auswirkungen aus der Vergrößerung des Baufensters ergeben sich nicht. Die Erreichbarkeit für Rettungseinsätze ist weiterhin umfassend gegeben. Durch die nun geplanten Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den abwehrenden Brandschutz.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. An das Planungsgebiet schließen im Westen und Norden die Siedlungsstrukturen von Leonrod an, im Süden und Osten herrschen überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen vor.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

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

Immissionsort im Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

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

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Beachtet werden müssen darüber hinaus auch die bestehenden Vorbelastungen aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld.

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Geräetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehende Erschließungsstraße im Westen abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden. Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubemissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

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

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber 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.

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

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die gestalterischen Ziele der Grünordnung definiert und in der Satzung zum Bebauungsplan entsprechend als Festsetzung aufgenommen. Mit der vorliegen-

den 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ ergeben sich keine Veränderung der festgesetzten Grünordnung. Auf weitere Ausführungen diesbezüglich kann aufgrund dessen verzichtet werden, die Grünordnung aus dem Bebauungsplan „Leonrod“ gilt weiterhin.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Nutzung im Siedlungszusammenhang gekennzeichnet, die Flächen sind zum Teil noch unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen um neue Siedlungsnutzungen ergänzt, es kommt zu einer weiteren Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzun-

gen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes sind bereits im Siedlungszusammenhang genutzt und standen dem Menschen somit als Privatflächen bereits zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird hieran keine Veränderung vorgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Es grenzen im Norden Rad- und Wanderwege direkt an das Planungsgebiet an, Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind mit der nun möglichen Bebauung als gering bis nicht existent zu erachten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld geprägt. Mit der geringfügigen Erweiterung der Siedlungsflächen durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen im Ursprungsbebauungsplan wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Südrand von Leonrod. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird an der Planungsrechtlich sowie real bereits in den vergangenen Jahren erfolgten Siedlungsnutzung keine grundsätzlich neuer Sachverhalt geschaffen. Vielmehr wird lediglich eine Veränderung der Lage von baulichen Anlagen ermöglicht. Die grundsätzliche Flächeninanspruchnahme ist bereits bei der Aufstellung des Urbebauungsplans erfolgt. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch den direkten Anschluss an den Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen. Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen einer Örtlichen Begehung im Frühjahr 2021 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den

bestehenden Siedlungsstrukturen, die Vorbelastung durch vorhandene Stromfreileitung wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Darüber hinaus konnten weder im Änderungsbereich als auch im städtebaulichen Umfeld artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

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.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Leonrod“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Dietenhofen beachtet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. Weiterhin ist grau hinterlegt der im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht überplante Bereich des Bebauungsplans „Leonrod“ in seiner Urfassung teilweise mit abgebildet.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Leonrod“ in der Fassung vom 18.01.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 12.07.2021
Zuletzt geändert am 18.01.2022

Dietenhofen, den

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister