

**Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 40

**„Nördlich der Rüderner Straße“
Bauabschnitt 2
in Dietenhofen**

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**Stand der Fassung vom 12.11.2019,
zuletzt geändert am 11.08.2020 (Stand der Satzungsfassung)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	Alternative Planungsstandorte, Innenentwicklungsmaßnahmen	5
	Rechtliche Grundlagen	10
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB	10
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
	Übergeordnete Planungen	11
	Umweltprüfung in der Bauleitung	11
	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	11
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
	4.1 Allgemeines	12
	4.2 Topographie	12
	4.3 Verkehrserschließung	12
	4.4 Ver- und Entsorgung	12
	4.5 Denkmäler	13
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	13
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	14
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	14
	4.10 Immissionen	14
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	15
	5.1 Nutzungen	15
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	15
	5.3 Erschließungskosten	15
6.	Bebauung	15
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
	6.3 Dachgestaltung	18
	6.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	18
	6.5 Örtliche Bauvorschriften	19
	6.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	21
	7.1 Erschließung und Verkehr	21
	7.2 Entwässerung	22
	7.3 Versorgung	23
	7.4 Abfallentsorgung	23
8.	Denkmalschutz	24
9.	Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse	24
10.	Vorbeugender Brandschutz	25
11.	Immissionsschutz	26

12.	Altlasten	27
13.	Grünordnung	27
	13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	28
	13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	28
14.	Berücksichtigung der Umweltbelange	29
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	29
16.	Überregionale Planung	30
17.	Hinweise	32
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	32

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Diethofen hat im Jahr 2016 die städtebauliche Konzeption zur Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen im Umfeld der Rüderner Straße entwickelt. Die Umsetzung des Konzepts wurde entsprechend der damaligen Nachfrage in zwei Abschnitte untergliedert. Das Bauplanungsrecht wurde zunächst nur für den östlichen Abschnitt entwickelt. Der in der Gesamtkonzeption berücksichtigte westliche Abschnitt wurde zurückgestellt, das hierfür zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 keine ausreichende Nachfrage vorlag. Die Entwicklung des Bauabschnittes 1 wurde 2018 bauplanungsrechtlich abgeschlossen, aktuell laufen die Erschließungsmaßnahmen. Zwischenzeitlich ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Diethofen gestiegen, so dass der nun vorgesehene Bauabschnitt 1 die derzeitige Nachfrage nicht decken kann.

Diese Nachfragen können nach wie vor nicht durch Innenverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Diethofen abgebildet werden. Parallel hierzu versucht der Markt Diethofen derzeit auch in Ortsteilen durch entsprechende Bebauungspläne Baurecht an Dorfrandgebieten zu schaffen. Auch hier ist die Nachfrage ungebrochen.

In der Vergangenheit hat der Markt Diethofen immer wieder versucht zwischen Interessenten für Baugrundstücken/Häusern sowie verkaufswilligen Eigentümern die Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Diethofen zu vermitteln. Ziel dieser Maßnahme war es, hierdurch möglichst auf die Ausweisung neuer Baulandflächen verzichten zu können. Auf der Homepage des Markts Diethofen wurde eine Baugrundstücksbörse eingerichtet und Ansprechpartner der Gemeinde als Vermittler benannt. Teilweise wurde aktiv auf die Eigentümer der bestehenden Leerstände und brachliegenden Grundstücke zugegangen, um eine geeignete Nutzung der Flächen und Gebäude zu erreichen.

Ein Augenmerk wurde hierbei im Besonderen auf die nicht bebauten Grundstücke der durch den Markt Diethofen in den letzten 30 Jahren erschlossenen Baugebiete „Bussardweg“, „Rüderner Straße“ und „Fasanenweg“ gelegt, da diese Flächen bei der Veräußerung nicht mit einem „Bauzwang“ belegt wurden.

Trotz der Baulandverknappung in den vorangegangenen Jahren sowie der damit verbundenen Steigerung der Grundstückspreise konnten die privaten Grundeigentümer nicht zum Verkauf bewegt werden.

Es wurde daher im Herbst 2019 nochmals intensiv das Für und Wider zusätzlicher Wohnbauflächen diskutiert und dabei auch die zu erwartende demographische Entwicklung im Kernort, die bestehende Bevölkerungsstruktur und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Diethofen allgemein, die Wünsche der Bevölkerung sowie insbesondere auch die Topographie und die naturräumlichen sowie landschaftlichen Gegebenheiten von Diethofen einbezogen.

In der Abwägung wurde im Ergebnis mehrheitlich die Notwendigkeit festgestellt, dass der vorrangig aus ortsansässigen Bevölkerungsstrukturen bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhausgrundstücke im Bereich von Diethofen nachgekommen werden soll.

Abschätzungen für den Wohnbauflächenbedarf in Diethofen bis zum Jahr 2025 lassen einen zusätzlichen Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhausstrukturen zwischen 90 und 160 Grundstücken erkennen.

Die Befriedigung dieser Nachfrage kann wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigt mit den Maßnahmen der Innenentwicklung nicht in geeigneter Weise erreicht werden. Gleichzeitig soll aber der Nachfrage nach Wohnbauflächen zumindest teilweise im Sinne der weiteren guten Durchmischung der Altersstrukturen in Diethofen und der angemessenen Weiterentwicklung der Bevölkerung von Diethofen entsprochen werden.

Der Marktgemeinderat stand deshalb vor der Fragestellung an welcher Stelle im Marktgemeindegebiet ggf. eine maßvolle zusätzliche Entwicklungsfläche realisiert werden kann. Das Hauptaugenmerk fiel hierbei auf das Gebiet nördlich der Rüderner Straße und die Verwirklichung des dortigen Bauabschnitt 2 der städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Jahr 2016. Hiermit kann die begonnene städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden. Die zusätzliche Entwicklungsfläche wurde als angemessen erachtet, so dass in der Gesamtabwägung die Entwicklung des 2. Bauabschnittes als die geeignetste Entwicklungsoption für Diethofen angesehen wurde.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Dietenhofen
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Fortführung und Anschluss der bereits begonnenen städtebaulichen Gesamtentwicklung

Alternative Planungsstandorte, Innenentwicklungsmaßnahmen

Wie bereits ausgeführt wurde bereits bei der städtebaulichen Grundkonzeption im Jahr 2016 sowie bei der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 eine Prüfung und Abwägung möglicher alternativer Planungsstandorte vorgenommen. Es wurde die der damaligen Abwägung, im Zuge der städtebaulichen Gesamtkonzeption, zugrunde gelegte Entscheidung unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen nochmals intensiv geprüft. Im Ergebnis wurde an dieser Abwägungsentscheidung festgehalten. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Dietenhofen aufgrund der bestehenden topographischen Situation natürliche Beschränkungen gegeben sind. Die Siedlungsstrukturen in Dietenhofen sind gekennzeichnet durch die historische Ortskernentwicklung im Talraum der Bibert, der Besiedlung der Vorlandflächen im Übergang zu den Hängen und den Ortserweiterungen auf den Hochebenen nördlich und südlich des Talraumes.

Diese Siedlungsentwicklung wurde entsprechend auch im Flächennutzungsplan für Dietenhofen abgebildet. Die bereits bebauten Flächen des historischen Ortskerns sind dort als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Talraum im Umfeld der Bibert ist im Übrigen im Sinne der naturräumlichen Funktion weitestgehend als Grünflächen dargestellt und ist dementsprechend von Bebauung freizuhalten.

Die weitere Siedlungsentwicklung wird im Flächennutzungsplan nach Norden und Süden auf die umgebenden Hochebenen dargestellt. Im nördlichen Teil dominieren dabei die gewerblichen Nutzungen das Ortsbild. Im Süden wurden bisher hauptsächlich Wohnbauflächen entwickelt.

Neben potentiellen Innentwicklungsmöglichkeiten sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Dietenhofen am Nordostrand Wohnbauflächen dargestellt, ebenfalls am Südrand im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes. Das hier zur Überplanung vorgesehene Planungsgebiet befindet sich innerhalb dieser als Wohnbauflächen gekennzeichneten Bereiche am Westrand an der Straße nach Rüdern.

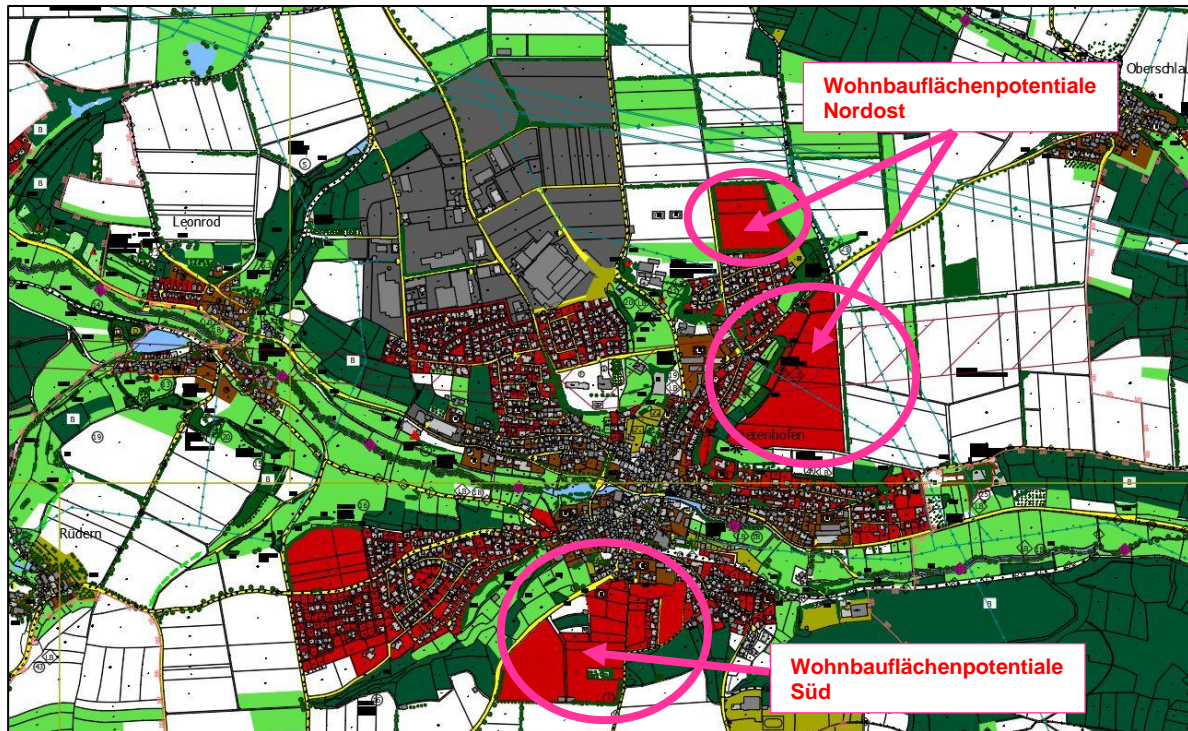
Seitens des Markts Dietenhofen wurden somit bereits langfristig weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das Siedlungswesen vorgesehen. Weitere alternative Entwicklungsflächen, neben Nachverdichtungsflächen innerhalb von Dietenhofen, werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Negativ auf die Entwicklung wirken sich hierfür im Besonderen die Hanglänge des Ortes und sowie die Einschränkungen aus hochwassergefährdeten Bereichen, die bestehenden gewerblichen Strukturen und die Verkehrserschließung aus.

Wie bereits erläutert, wurde seitens des Markts Dietenhofen aufgrund der zu beachtenden Randbedingungen, insbesondere dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zunächst innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Dietenhofen eine Prüfung auf mögliche Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgenommen. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass neben der bereits erfolgten Nachverdichtung und Nachnutzung zwar an einigen Stellen im Ortsbereich noch Potentiale für weitere Nachverdichtung und Nutzung von unbebauten Flächen gegeben wären, diese jedoch aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen weder kurz- noch mittelfristig realisierbar sind. Sämtliche grundsätzlich für eine weitere Nachverdichtung als geeignet anzusehende Flächen im Bereich von Dietenhofen befinden sich in privatem Besitz. Da auch Vermittlungsversuche durch den Markt Dietenhofen von Privat an Privat im Einfamilienhausbereich nicht den gewünschten Erfolg gebracht haben, ist in der Abwägung aller Belange festzustellen, dass zur Entwicklung von Einfamilienhausstrukturen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche von Dietenhofen keine ausreichenden Entwicklungspotentiale gegeben sind.

Relevante geeignete Leerstände oder Hinweise auf die Aufgabe der Nutzung bestehender baulicher Anlagen lassen sich in Dietenhofen aktuell ebenfalls nicht finden, so dass Nachnutzungspotentiale unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Dietenhofen in geeigneter Größenordnung nicht vorzufinden sind. In der Abwägung ist zudem festzustellen, dass auch im Sinne der demographischen Entwicklung im bestehenden Ortskern vorrangig eine Entwicklung von verdichteten Bauweisen (bspw. Geschosswohnungsbau)

zu präferieren ist. Entsprechend der Abschätzungen der Entwicklung des Wohnungsmarkts in Diethenhofen ist auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit einem Bedarf von bis zu 20 zusätzlichen Mehrfamilienhäusern auszugehen, welche im Sinne der kurzen Wege am besten im Ortskern entwickelt werden müssen.

Im Weiteren wurde daher in Abwägung aller Belange zur geordneten Entwicklung von Diethenhofen eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Siedlungsgebiet des Ortes durch den Markt Diethenhofen geprüft.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan des Markts Diethenhofen © Markt Diethenhofen

Vorrangig wurde dabei die im Flächennutzungsplan für eine weitere Siedlungsentwicklung im Sinne der Wohnbaunutzung bereits dargestellten Flächen in die Abwägung einbezogen. Hierbei ist festzustellen, dass sich von den dort dargestellten Flächen nur die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen sowie eine Teilfläche der dargestellten Flächen am Südrand von Diethenhofen im Eigentum des Markts Diethenhofen befinden.

Die Entwicklung der weiteren Flächen am Süd- sowie am Nordostrand von Diethenhofen scheitert bereits an den fehlenden Grundeigentumsverhältnissen. Es besteht hier nach wie vor nur eine sehr bedingte Bereitschaft zur Entwicklung der Flächenbereiche. Diese Flächenpotentiale stehen somit auch aktuell nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

Für die dargestellten Flächen im Nordosten ist zudem festzustellen, dass sowohl die östlich der Straße nach Oberschlauersbach sowie die nördlich des Birkenwegs dargestellten Fläche in Abwägung aller Belange einen deutlich größeren Eingriff in Natur- und Landschaft darstellen, als dies mit dem vorliegenden Planungsgebiet notwendig ist. Auch im Sinne der Siedlungsentwicklung sind beide Flächen als nachrangig zu beurteilen, da sie als erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild anzusehen und nicht vorrangig als geeignete organische Siedlungsentwicklung zu erachten sind. Dies zeigt sich für die nördliche Fläche bereits durch die schon auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellte umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und die, im Verhältnis, große Nähe zu den westlich befindlichen gewerblichen Nutzflächen. Die Flächen östlich der Straße nach Oberschlauersbach sind von den bestehenden Siedlungsstrukturen durch einen bestehenden Grünzug aus Gehölzstrukturen, zum Teil Biotopflächen getrennt, so dass hier eine organische Siedlungsentwicklung nur bei einer Gesamtentwicklung des Flächenbereichs erreicht werden kann. Mit einem Flächenpotential von ca. 13,5 ha ist dieser Bereich in Abwägung aller Belange als zu groß zu beurteilen. Von einer vorrangigen Entwicklung dieses Bereiches wird daher weiterhin Abstand genommen. Diese Flächenpotentiale werden im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans einer kritischen Prüfung unterzogen und zur Disposition gestellt.

Die weiterhin im Flächennutzungsplan im Süden dargestellten Wohnbauflächen im Umfeld der Straße nach Haunoldshofen sind grundsätzlich als gute Entwicklungsmöglichkeit anzusehen. Mit der Entwicklung des Baugebietes „Petersburg“ wurde hierzu bereits ein erster Schritt unternommen. Jedoch ist festzustellen, dass für eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zwingend Investitionen in die äußere Verkehrserschließung der Zufahrt zu den Flächen über den Haunoldshofer Weg erforderlich wären, oder neue Anbindungen über die Warzfeldener Straße erforderlich würden. Beides ist derzeit nicht als realistisch anzusehen.

In Abwägung aller Belange ist daher auch eine Entwicklung dieser Flächen vorrangig nicht als sinnvoll zu beurteilen.

Die nun vorgesehene weitere Entwicklung der Flächen des Bauabschnitts 2 nördlich der Rüderner Straße ist daher in Abwägung aller Belange als siedlungsräumlich sowie landschaftlich verträglichste Entwicklungsmöglichkeit für neue Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang von Dietenhofen zu erachten. Entsprechend der Darstellungen im FNP kann an dieser Stelle eine organische Siedlungsentwicklung durch Abrundung der bereits erfolgten Siedlungsentwicklungen entlang der Rüderner Straße realisiert werden. Die Verkehrserschließung ist in diesem Bereich als gut zu erachten, da der Verkehr über die gut ausgebaute Rüderner Straße in Abwägung aller Belange gut an den Ortskern angeschlossen werden kann. Zudem befindet sich mit den bestehenden Vollsortimenter an der Rüderner Straße eine Versorgungsmöglichkeit für die Bewohner in angemessener Entfernung. Die landschaftsverträgliche Einbindung kann an dieser Stelle verträglich realisiert werden. Zudem kann an dieser Stelle ein sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Südwesten umgesetzt werden. Mit der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen können übermäßige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Im Ergebnis ist in der Abwägung aller Belange daher festzustellen, dass der nun überplante Bereich unter der besonderen Würdigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie der bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzung am besten geeignete ortsverträgliche Entwicklungsfläche darstellt.

Hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale ist weiterhin festzustellen, dass, wie bereits ausgeführt, eine Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer nicht vorhanden ist. Der Markt Dietenhofen hat zur weitergehenden Ermittlung der Leerstandssituation in Dietenhofen im Frühjahr 2020 ein Leerstandsmanagement installiert. Die bereits bekannten Leerstände wurden in das System eingespeist, so dass der Markt Dietenhofen zwischenzeitlich über einen klaren Überblick über den Umfang und Art der Leerstände im Bereich der bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsstrukturen hat.

Der Markt Dietenhofen betreibt bereits seit Jahren auf der Homepage des Marktes eine Wohnraumbörse. Hier können sowohl Mietangebote und Mietgesuche, als auch Immobilien über die Verwaltung des Marktes Dietenhofen eingestellt werden. Zudem ist dort auch eine Baugrundstücksbörse angelegt, auf der Verkaufsangebote für unbebaute und bebaute Grundstücke eingestellt werden können. Die Börse wird mit entsprechendem Erfolg betrieben.

Aufgrund der im Leerstandsmanagement festgestellten nicht bebauten Grundstücke oder leerstehenden Immobilien, hat der Markt Dietenhofen im Frühjahr 2020 bereits damit begonnen die betroffenen Eigentümer der Objekte und Grundstücke anzuschreiben und deren Entwicklungsbereitschaft abzufragen. Diese Abfrage erfolgt quartiersbezogen in Dietenhofen. Die bisherigen Rückmeldungen bestätigen allerdings den grundsätzlich bereits bekannten Trend, dass keine Entwicklungsbereitschaft der angefragten Eigentümer besteht. Es konnten im Zuge der bisher erfolgten Abfrage keine wesentlichen Entwicklungsbereitschaften für bestehende Baulücken oder ungenutzte Immobilien festgestellt werden.

Das Leerstandsmanagement ist somit zwar ein Mittel, um mögliche Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Siedlungsstrukturen zu erkennen, kann jedoch nur sehr bedingt, der bestehenden hohen unmittelbaren Nachfrage nach Wohnbauflächen entgegen wirken.

Der Markt Dietenhofen hat daher nochmal intensiv geprüft, welche rechtlichen Mittel ihm zur Verfügung stehen, um eine Entwicklung der leerstehenden Grundstücke zu forcieren. Für die mittels Bebauungsplan überplanten Bereiche von Dietenhofen wäre es grundsätzlich denkbar, nachträglich noch ein Baugebot im Sinne des § 176 BauGB anzuordnen. Die Anwendung des § 176 BauGB scheidet jedoch regelmäßig im Vollzug an den dort benannten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen. Die Schwierigkeiten in der Anwendung des § 176 BauGB wurden im Jahr 2018 auch deutlich durch den wissenschaftlichen Dienst

des Bundestags in einem Gutachten dargelegt. Somit ist aus Sicht des Markts Dietenhofen das Baugebot im Sinne des § 176 BauGB kein geeignetes Mittel. Weitere rechtliche Mittel sind dem Markt Dietenhofen nicht gegeben.

Es verbleiben somit zur Forcierung einer Innenentwicklung zum einen nur die Möglichkeiten einer kommunalen Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Ortskerne im Rahmen der Städtebauförderung sowie kommunale Entwicklungsmaßnahmen im Wohnungsbaubereich. Die beiden ersten Maßnahmenoptionen werden bereits in Dietenhofen angewendet. Eine Kommunalentwicklungsgesellschaft existiert aufgrund der Gemeindegröße bisher nicht. Entwicklungen hierzu wurden aber im Rahmen der kommunalen Allianz Kernfranken auf interkommunaler Ebene bereits diskutiert.

Weiterhin ist es auch denkbar, die Innenentwicklung durch einen Verzicht einer zusätzlichen kommunalen Entwicklung in Ortsrandlage zu fördern. Hiermit soll durch einen steigenden Nachfragedruck auf die innerörtlichen Leerstände und unbebauten Grundstücke deren Entwicklung forciert werden. Entsprechende Entwicklungen in anderen Kommunen zeigen aber, dass der steigende Nachfragedruck nur sehr bedingt die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer betreffender unbebauter Grundstücke fördert. Vielmehr führt eine entsprechende Entwicklung stattdessen zu einem erheblichen Anstieg der Immobilienpreise aufgrund der Verknappung des Angebots. Das auch auf kommunaler Ebene verfolgte Ziel, die Schaffung von Wohneigentum für alle Bevölkerungsschichten zu ermöglichen wird damit gefährdet, so dass diese Möglichkeit keine geeignete Option für den Markt Dietenhofen darstellt.

Wohnbauflächenbedarf

Wie bereits unter Ziel und Zweck der Planung dargelegt, besteht in Dietenhofen eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, welche im Bestand nicht abgebildet werden können.

Hinsichtlich der Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs in Dietenhofen wurde bereits im Vorfeld der Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen nördlich der Rüderner Straße eine Prognose über den Wohnbauflächenbedarf bis 2025 erstellt. Hierbei wurde die Entwicklung der Bevölkerungszahlen für Dietenhofen konservativ mit 100 Einwohnern zwischen 2015 (5600 Einwohner) und 2025 (5700 Einwohner) angesetzt. Dies entspricht auch der im „Demographie-Spiegel“ des Landesamtes für Statistik Bayern dargelegten zu erwartenden Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Für die Dietenhofen wird hier, auch langfristig eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung dargestellt.

Hinsichtlich der Größe der Haushalte wurde in zwei Varianten mit einer Reduzierung der Haushaltsgrößen auf rund 2,2 Bewohner je Haushalt sowie einer gleichbleibenden Bewohneranzahl von ca. 2,4 Bewohnern je Haushalt die Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs geprüft.

Hieraus ergab sich für Dietenhofen in den beiden geprüften Varianten, unter Beachtung der allgemeinen Entwicklungstendenzen, für das regionale Umfeld des östlichen Landkreises Ansbach ein Neubaubedarf für Wohnbauflächen für Einfamilien-/Doppelhäuser zwischen ca. 90 – 160 Einheiten.

Hierbei ist im Besonderen auch die Attraktivität des Gewerbestandortes Dietenhofen mit seinen großen Unternehmen und entsprechenden Arbeitsplatzangeboten im ländlichen Raum zu bewerten.

Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich somit zum einen aus der lokalen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, als auch zu einem gewissen Grad aus einem Zuzug aufgrund der Arbeitsplatzangebote in Dietenhofen.

Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte sowie der fehlenden Wohnbauflächenangebote im privaten Sektor hatte sich der Markt Dietenhofen daher 2017 dazu entschlossen, neue zusätzliche Wohnbauflächen an der Rüderner Straße auszuweisen. Der damals im Rahmen der Wohnbauflächenprognose festgestellte Wohnbauflächenbedarf sollte damals bewusst nicht voll ausgeschöpft werden, sondern gezielt nur eine Teilfläche von max. 36 Bauplätzen entwickelt werden, um die Siedlungsentwicklung in angemessener Weise zu steuern. Gleichzeitig ist aber auch weiterhin die Innenentwicklung und Entwicklung der Brachflächen angemessen bei der städtebaulichen Gesamtentwicklung von Dietenhofen zu beachten.

Auf eine Entwicklung der Gesamtflächen nördlich der Rüderner Straße wurde daher damals ausdrücklich verzichtet.

Die Entwicklungen zur Wohnbauflächennachfrage für die Grundstücke des Bauabschnitts 1 zeigen nun aber, dass die bestehende Nachfrage in Dietenhofen mit dem nun umgesetzten Bauabschnitt 1 nicht einmal ansatzweise befriedet werden kann. Für die zur Vermarktung vorhandenen Grundstücke gingen bis zur Schließung der Anfrageliste insgesamt 148 Grundstücksanfragen ein. Das Baugebiet war somit mehrfach überzeichnet.

Diese Tatsache bestätigt somit die in der Wohnbauflächenprognose bereits erwarteten Entwicklungen für Dietenhofen. Für den Markt Dietenhofen ergab sich hieraus in der Abwägung die Fragestellung, ob die weitere Entwicklung des Bauabschnitts 2 unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung sowie der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung verträglich ist. Dies wurde in der Gesamtabwägung aufgrund der hohen Nachfrage und der weiterhin fehlenden wesentlichen Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht bebauter Grundstücke bejaht. In die Abwägung wurden dabei auch intensiv die Belange der örtlichen Gewerbetreibenden einbezogen, da die Bereitstellung von ausreichendem gewerbenahem Wohnraum unabdingbar für die örtlichen Gewerbetreibenden und deren Mitarbeiter ist. Einbezogen wurde in die Überlegungen auch die allgemeinen Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes sowie die gewisse zentralörtliche Funktion von Dietenhofen.

Alternative Entwicklungskonzepte

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bauabschnitt 1 des Bebauungsplans „nördlich der Rüderner Straße“ wurde bereits hinreichend auf die alternativen Entwicklungskonzepte eingegangen. Der Marktgemeinderat hat sich für die abschnittsweise Erschließung des Planungsgebiet entschieden, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt die Bedarfsentwicklung noch nicht abzusehen war. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist ungebrochen, so dass die Erschließungsplanung aus dem ersten Bauabschnitt fortgeführt wird.

Grundsätzlich wurde dabei im Sinne einer städtebaulichen Rahmenkonzeption zunächst die Überplanung des gesamten Flächenabschnitts nördlich der Rüderner Straße vorgesehen. Als westliche Begrenzung wurde der Feld- und Flurweg in Richtung Leonrod gewählt, welcher auch das Ende der Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan kennzeichnet. Im Norden bildet die Hangkante mit den bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen in Verlängerung der bestehenden Siedlungsstrukturen in Osten die natürliche Begrenzung der angedachten Siedlungsentwicklung. Da in Abwägung aller Belange die Entwicklung der Gesamtfläche jedoch über das zum aktuellen Zeitpunkt sinnvolle Maß der Siedlungsentwicklung hinausgeht, wurde von Anfang an eine Abschnittsbildung bei den Planungen in die Überlegungen einbezogen.

Da der vorgesehene Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung im Planungsumfeld auf der Entwicklung von Einfamilienhausstrukturen aufbaut, kam bei den Überlegungen der geeigneten Erschließung eine wichtige Bedeutung zu.

Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen zeigte es sich, dass eine verkehrstechnische Anbindung nur von Süden über die bestehende Rüderner Straße sinnvoll möglich ist. Anbindungen nach Norden ist aufgrund der erforderlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht geeignet, eine Anbindung von Westen ist in Abwägung aller Belange ebenfalls nicht als sinnvoll zu erachten. Diese Erschließung setzt im Ergebnis die bereits in den umliegenden Siedlungsstrukturen begonnene Erschließung fort.

Für die Bebauung des Planungsgebietes mit Wohnnutzungen wird aufgrund der vorhandenen Nachfragen sowie der tatsächlich im städtebaulichen Umfeld realisierten Nutzungen in Abwägung aller Belange eine Entwicklung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser präferiert. Die Entwicklungspotentiale des Gebietes für Geschosswohnungsbau sind nachrangig anzusehen, so dass für die Planungen zum Baugebiet vorrangig eine Teilung in geeignete Flächen für Einzel- und Doppelhausgrundstücke berücksichtigt wurde.

Für die Planungen beachtenswert sind zudem die topographische Entwicklung durch die Hanglage nach Norden sowie der Umgang mit den bestehenden Gehölzstrukturen im Norden, welche hinsichtlich des Erhalts und des Heranrückens der Siedlungsstrukturen zu beachten sind.

In Abwägung aller Belange wurde durch den Marktgemeinderat im Jahr 2017 das nun der Bauleitplanung zugrunde gelegte Konzept beschlossen und als Maßgabe für den Bebauungsplan verwendet. Aus Sicht des Markts Dietenhofen ermöglicht es in Abwägung aller Belange die bestmögliche Befriedigung der bestehenden aktuellen Nachfragen nach Wohnbauflächen für Einfamilienhausstrukturen, sowie gleichzeitig die bestmögliche städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld ermöglicht wird.

Entsprechend der sich tatsächlich abzeichnenden Nachfrage wurde wie bereits ausgeführt, ein aus städtebaulicher Sicht angemessener erster Abschnitt für eine tatsächliche Bearbeitung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt. Mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts im Osten wurde dieser abschnittswisen Entwicklung Rechnung getragen. Mit der nun beabsichtigten Fortsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird diese sinnvoll abgeschlossen.

In der Addition dieser Randbedingungen und der im Rahmen der Vorplanungen vorgenommenen Abwägungen aus planerischer Sicht zeigte sich im Ergebnis, dass die vorliegende Planung aus dem Jahr 2017 nach wie vor eine geeignete Entwicklung neuer Wohnbauflächen darstellt. Sie ist zudem als Orts- und landschaftsverträglich anzusehen.

Ebenfalls im Rahmen der Vorplanungen wurde der sogenannte Nullfall nochmals geprüft. D.h. es wurde geprüft, ob ein Verzicht auf eine Entwicklung der Planungsgebietsflächen bei Beibehalt der seitens des Marktes Dietenhofen verfolgten städtebaulichen Zielen denkbar wäre. Dies ist in Abwägung aller Belange aber zu verneinen, da das Ziel der maßvollen Weiterentwicklung der Wohnbaunutzung in Dietenhofen im Ergebnis als höher zu bewerten ist, als die weiteren abwägungsrelevanten Aspekte und zudem keine besser geeigneten Entwicklungsflächen vorliegen.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S.381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Siedlungszusammenhang von Dietenhofen anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

Die städtebaulich begründete abschnittswise Planung und Umsetzung der Grundkonzeption begründet auf den Faktoren Nachfrage und Bedarf sowie finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde, ist kennzeichnend für eine traditionelle Vorgehensweise bei der Angebotsplanung einer Kommune. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Jahr 2016 wurden lediglich die städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung von Osten nach Westen informell vorbereitet. Auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 lag keine konkrete Planungsabsicht für die weitere Entwicklung nach Westen über den Bauabschnitt 1 hinaus vor. Der Satzungsbeschluss zum Bauabschnitt 1 erfolgte im März 2018. Somit sind bis zur Abwägung über eine weitere Siedlungsentwicklung 18 Monate vergangen, so dass aus Sicht des Marktes Dietenhofen kein enger zeitlicher Zusammenhang zur Siedlungsentwicklung des Bauabschnittes 1 besteht. Vielmehr ergibt sich die vorliegende Planungserfordernis ausschließlich aus der aktuell weiterhin hohen Nachfrage und den damit verbundenen Planungserfordernissen gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Kriterien des § 13 b BauGB sind somit als erfüllt zu erachten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a 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 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

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 § 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.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Diethenhofen.



Rote Markierung ist das Planungsgebiet; © Karte BayernAtlas

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch den angrenzende Verkehrsflächen des Feld- und Flurweges in Richtung Leonrod sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und Gehölzstrukturen
- im Osten: durch die Siedlungsstrukturen von Diethenhofen

- im Süden: die Rüderner Straße sowie die daran anschließenden Siedlungsstrukturen von Diethenhofen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße“ Bauabschnitt 2 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 692, 692/1, 692/3 und 692/4 jeweils Gemarkung Diethenhofen und einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 693 ebenfalls der Gemarkung Diethenhofen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,77 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Der Markt Diethenhofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Es ist dort als Kleinzentrum mit Aufgaben der Grundversorgung dargestellt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem nach Norden geneigten Gelände. Das Gelände fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 195 m um ca. 12,5 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nur durch Feldzufahrten von der Rüderner Straße, dem Feldweg in Richtung Leonrod sowie den Erschließungsstrukturen des Bauabschnittes 1 erschlossen.

Gesonderte Gehwegerschließungen sind östlich des Planungsgebietes entlang der Rüderner Straße vorhanden.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einem Abstand von ca. 1,1 km Luftlinie nordöstlich am Rathaus Diethenhofen (Haltestelle Rathaus), ca. 850 m nördlich an der Leonrodstraße (Haltestelle Abzweig Leonrod) sowie ca. 900 m Luftlinie nordwestlich in Leonrod (Haltestelle Leonrod), südlich in der Talstraße. Am Rathaus besteht Anschluss an die Buslinie 113 in Richtung Unternbibert und Nürnberg Rotenburger Straße, an die Buslinie 129 in Richtung Neustadt an der Aisch Bahnhof, an die Buslinie 716 In Richtung Neudorf und Ansbach sowie an die Buslinie 717 in Richtung Leonrod und Neuendettelsau. An der Haltestelle Leonrod besteht Anschluss an die Buslinien 113,716 und 717.

Die fußläufigen Entfernungen betragen zum Haltestelle Rathaus ca. 14 Minuten, zur Haltestelle Abzweig Leonrod ca. 14 min sowie zur Haltestelle Leonrod ca. 16 Minuten.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich die Entwässerungsanlage (Trennsystem) des Bauabschnittes 1. In der Rüderner Straße verlaufen Medien der Versorger (Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung). Im Umfeld des neu erstellten Transformators verlaufen Mittelspannungsleitungen der N-Ergie Netz AG. Am Nordrand des Planungsgebietes befindet sich das neu erstellte Regenrückhaltebecken.

Am Westrand des Planungsgebietes verläuft eine 20 kV Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft. Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungstrasse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein Druckpumpwerk des Wasserversorgers in Diethenhofen. Im bestehenden Baugebiet südlich der Rüderner Straße existiert eine Flüssiggasversorgung des Versorgers Tyzcka Energy.

4.5 Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in einem Abstand von mehr als 1 km Entfernung in Leonrod und im Kernort von Dietenhofen.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es befindet sich im Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb von geschützten Landschaftsbestandteilen oder Landschaftsschutzgebieten.

Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 300 - 350 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 - 300 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine geschützten Biotopflächen im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich biotopkartierte Heckenstrukturen (Nr. 6630-000-002), diese werden als Hecken- und Feldgehölze in der Umgebung von Dietenhofen bezeichnet.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Am Südrand bestimmen zwei straßenbegleitende Bäume das Landschaftsbild. Im Nordwesten grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet an. Die Hanglage bestimmt die naturräumliche Situation.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Dietenhofen gekennzeichnet.

Die potentiell 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. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen.

Das nächsten Trinkwasserschutzgebiete befindet sich ca. 3,0 km Luftlinie westlich des Planungsgebietes.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Regosol und Braunerde-Regosol, selten mit Ranker aus Sandstein durchsetzt. Der Boden wird als weitgehend grabbar angegeben, teilweise kann Festgestein auftreten. Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerflächen der Güte SL 4V (stark lehmiger Sand der Verwitterungszone) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit durchschnittlich 42 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Mit den Pächtern und/oder Bewirtschaftern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen für die Auflösung bestehender Verträge, ggf. Ersatzflächen und Ausgleichsleistungen zu treffen.

Ein Bodengutachten für das Planungsgebiet wurde bereits im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauabschnitts 1 erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es werden jedoch in Abhängigkeit der genauen Grundstückslage im Planungsgebiet und Gründungstiefe ggf. zusätzliche Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Tieferführung) erforderlich. Es wird daher 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. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich hangabwärts in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie nördlich der Talraum Bibert.

Die Sickerfähigkeit es Bodens ist laut erstelltem Bodengutachten als „schwach durchlässig“ beschrieben. Aufgrund der Hanglage ist aber mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Angaben zur Sickerwasserrate für Erdwärmekollektoren lassen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse auf eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet schließen. Es kann daher nach den aktuellen Erkenntnissen nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerungsanlage zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Umfeld mit einem, ggf. gedrosselten, Überlauf und Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ausgestattet werden muss. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden und der Hanglage unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich dem Kluft-(Poren) Grundwasser-Leiter/Geringleiter mit mäßigen bis geringen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Blasensandsteins zugeordnet. Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist jedoch aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen.

4.8 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.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 20 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,0 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 250-300 mm im Bereich des bayerischen Durchschnitts von ca. 300 mm. 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.

4.10 Immissionen

Nördlich und westlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Südlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Dietenhofen - Rüdern an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastung auf der Gemeindeverbindungsstraße nicht mit einer Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Gemeindeverbindungsstraße kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

Weiter südlich sowie östlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Dietenhofen mit hauptsächlichlichen Wohnnutzungen an. Es sind typische Lärmimmissionen aus der Siedlungsnutzung (Freizeitnutzungen, u. ä.) zu erwarten.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Hiermit soll eine angemessenen Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbaufläche in Dietenhofen geschaffen werden und ein Beitrag zur geeigneten Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der Bevölkerungszahlen in Dietenhofen geleistet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	2,77 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,38 ha	12,7 %
Öffentliche Flächen für ruhenden Verkehr	ca.	0,04 ha	1,2 %
Geh- und Radwegflächen	ca.	0,05 ha	1,5 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca.	2,34 ha	72,0 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 23.431,0 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	9.372,4 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Schmutzwasserentwässerung	ca. 462.000,-- Euro
Oberflächenwasserentwässerung	ca. 456.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 860.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 277.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung und Grünordnung	ca. 123.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

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

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um eine angemessene Entwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen.

Für den Großteil des Planungsgebietes wird aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung unter Beachtung der bereits entstanden städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes eine Beschränkung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen je baulicher Anlage entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. zwei (2) Wohnungen vorgenommen. Hiermit soll der Charakter einer offenen Einfamilienhaussiedlung in Anlehnung an den Bestand gewährleistet werden. Soweit Doppelhausstrukturen realisiert werden, gilt die Maßgabe je Doppelhaushälfte. Die Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage am Ortsrand von Dietenhofen angemessene Bebauung sichergestellt werden soll. Mit der Festsetzung wird diese Entwicklung sichergestellt, gleichzeitig beispielsweise aber auch die zusätzliche Einrichtung einer eigenständigen Einliegerwohnung innerhalb der Wohngebäude hinreichend gewährleistet.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

Für einen Teilbereich wird vorstehende Maßgabe nicht angewandt, da in einer zentralen Lage des Planungsgebietes unter Beachtung der weiteren Maßgaben zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen grundsätzlich auch die Möglichkeit der Errichtung verdichteter Bauformen zugelassen werden soll.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbauten Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschossflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen und Carports und deren Zufahrten festgesetzt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m², gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage der Garage oder des Carports, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen und Carports nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der

Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da für die Zufahrten die versickerungsfähige Ausführung festgesetzt ist.

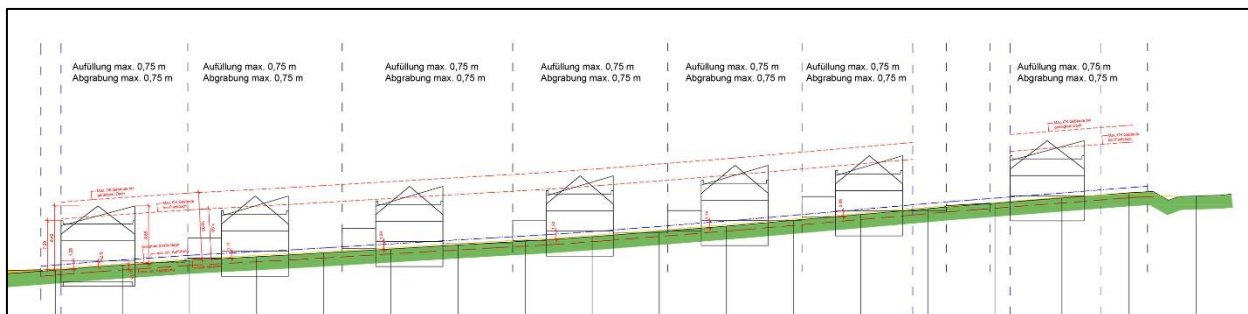
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes werden für die Gebäude in Abhängigkeit von der Dachneigung Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie bei Gebäuden mit Flachdach hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe vorgenommen. Die festgesetzten Höhen sind als max. zulässige Gebäudehöhen getroffen, um eine in sich verträgliche Entwicklung der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen.

Als Gebäude mit Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3,0°. Alle übrigen Dachformen gelten als Gebäude mit geneigtem Dach. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bzgl. der Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches als höchster Punkt des Gebäudes.

Für den unteren Bezugspunkt der max. zulässigen Gebäudehöhen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Höhen über Normalnull festgesetzt. Somit ist auch unter Beachtung der voraussichtlichen Veränderungen des natürlichen Geländes jederzeit der eindeutige Nachweis der zulässigen Gebäudehöhen möglich. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Die Maßgaben wurden in Abwägung aller Belange unter Beachtung der vorhandenen Höhenlage, der zu erwartenden Höhenentwicklung im Gelände, der potentiell zu erwartenden Veränderungen des natürlichen Geländes sowie insbesondere der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, Belichtung und Belüftung getroffen.



Schematische Geländeentwicklung im Planungsgebiet mit Maßgaben zur Höhenentwicklung (ohne Maßstab)

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Geh- und Radwegen) einen Abstand zwischen 3,00 und 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden im Umfeld des Planungsgebietes ein. Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für Hauseingangsüberdachungen ohne Seitenwände um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als Hauseingangsüberdachung ohne Seitenwände werden dabei Gestaltungen ohne geschlossene seitliche Wandverkleidungen (Wände, Verschalungen u. ä.) verstanden.

Aus städtebaulichen Gründen wird für Teile des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel das Planungsgebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll in Abwägung aller Belange vorrangig durch die Entwicklung von Einfamilienhausstrukturen geprägt werden.

Das Gelände im Planungsgebiet wird durch die Überplanung neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Die Abstandsflächen sind dementsprechend auf das neu festgelegte Gelände und der daraus sich ergebenden Höhenlage zu beziehen.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Da die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, dass die Planung und Umsetzung von an das Gelände angepassten Hanghäusern oftmals nicht erfolgt, soll mit den nun getroffenen Maßgaben eine angemessene, ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch zu starke Terrassierungen der einzelnen Parzellen vermieden werden. Dementsprechend werden für den größten Teil des Planungsgebietes Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes auf max. 1,00 m bzgl. Auffüllungen und 0,75 m bzgl. Abgrabungen begrenzt. Hiermit kann die orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden.

Zusammen mit den nachfolgend erläuterten Maßgaben zur Ausgestaltung der Geländemodellierung wird somit eine verträgliche Geländeentwicklung gewährleistet.

6.3 Dachgestaltung

In Abwägung aller Belange wird auf eine Beschränkung der Dachformen im Planungsgebiet verzichtet. Den individuellen Wünschen der späteren Bauherren soll hiermit grundsätzlich Entfaltungsmöglichkeit im Rahmen der weitergehenden Maßgaben zu den Gebäudehöhen gegeben werden. Der ortsverträgliche Anschluss an den Bestand bleibt aus Sicht des Markts Dietenhofen trotz dieser Freizügigkeit für die Bauherren hinreichend gewahrt. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aus Sicht des Markts Dietenhofen nicht zu erwarten.

Hierzu tragen auch die weitergehenden Maßgaben zur Gestaltung der Dacheindeckungen in Abhängigkeit von der Dachform, die Maßgaben zur Größe und Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern bei. Diese sind in Abwägung aller Belange notwendig, um ein hinreichend gut gestaltetes Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet gemacht.

6.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätzen im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Dementsprechend hat die Bauherrenschaft die erforderliche Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsfall auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Der Markt Dietenhofen besitzt keine einheitliche Satzung für den Stellplatzbedarf. Im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten des Art. 81 BayBO werden daher Festsetzungen zum ruhenden Verkehr im Planungsgebiet getroffen, da ansonsten negative städtebauliche Entwicklungen im Planungsgebiet nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden können. In die Festsetzungen wurden hierbei auch die Lage des Planungsgebietes im Verhältnis zum Kernort und die grundsätzliche Lage im ländlichen Raum einbezogen. Dementsprechend ist grundsätzlich mit einem höheren Anteil des motorisierten Individualverkehrs und damit auch mit einem höheren Aufkommen an PKW im Planungsgebiet zu rechnen ist. In Abwägung aller Belange ist sicherzustellen, dass hierfür auf den privaten Flächen hinreichende Abstellmöglichkeiten gegeben sind, um die öffentlichen Straßenräume nicht unnötig durch den privaten Parkbedarf zu belasten und einzuschränken.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

0	bis	50 m ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
51	bis	120 m ²	Wohnfläche	2 Stellplätze
	>	121 m ²	Wohnfläche	3 Stellplätze

Notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören, dürfen auf den privaten Grundstücken auch hintereinander angeordnet werden.

Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die, für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die zur selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

Die Errichtung von Garagen und Carports in Leichtbauweise (mit u. a. Wellblech, Kunststoff) ist unzulässig.

Stellplätze, Zufahrtbereichen und Wegen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu errichten. Als versickerungsfähig gelten u. a. Ausführungen aus Schotterrasen, Pflaster mit Sickerfuge oder Dränbetonsteine.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von aneinanderggebauten Garagen und Carports getroffen. Dabei ist im Sinne des Nachbarschaftsschutzes zu beachten, dass zusammengebaute Garagen und Carports in Baustil, Höhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen sind. Im Hiermit soll eine ortsverträgliche gestalterische Entwicklung sichergestellt werden.

Eine Ausführung mit Gründach und Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Zur Vermeidung eines Wildwuchses von baulichen Nebenanlagen im Baugebiet werden im Rahmen örtlicher Bauvorschriften Maßgaben zur max. zulässigen Einzelgröße dieser Anlagen sowie hinsichtlich der Gesamtgröße aller baulichen Anlagen in der Addition für die Baugrundstücke getroffen. Hiermit soll eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt werden.

Als bauliche Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere Gartenhäuser, Müllboxen und ähnliches verstanden. Hierbei sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35 m² zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die weitergehenden Maßgaben der BayBO bzgl. Abstandsflächen, Verfahrensfreiheit zu beachten sind.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden.

Demnach sind Einfriedungen im Sinne von Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind grundsätzlich ohne Sockel zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Zwischen Boden und Unterkante der Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von mind. 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere,

freizuhalten. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantige Abschlüsse aufweisen.

Soweit Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zur Ausführung kommen, wird in Abweichung zu vorstehenden Maßgaben die Errichtung von Sichtschutzeinfriedungen bis zu einer Länge von 3,00 m und 2,00 Höhe über Geländeoberkante zu gelassen. Dies dient der Schaffung von privaten Rückzugsräumen in den Gartenbereichen. Negative städtebauliche Aspekte sind mit dieser Festsetzung nicht verbunden.

Entsprechend der Maßgaben zur Geländemodellierung durch Abgrabungen und Auffüllungen sind im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung des Planungsgebietes weitergehende Gestaltungsfestsetzungen für die Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich. Dies dient insbesondere der verträglichen Angleichung der Höhenverhältnisse an den Grundstücksgrenzen und möglichst der Minimierung der Veränderung des natürlichen Geländes.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes (im Sinne von Geländeabfangungen) mit einem verbleibenden Höhenunterschied von mehr als 0,50 m abzutreten sind. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen sind Geländeabfangungen nur mit an das Gelände angepassten Böschungen, mit Natursteinmauern aus max. 0,5 m hohen sichtbaren Teilen der Natursteinen, Winkelstützmauern aus Betonsteinen mit max. 0,5 m hohen sichtbaren Teilen und Gabionen mit max. 0,5 m hohen sichtbaren Teilen zulässig. Hiermit soll eine ortsverträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Ausführung von Geländeabfangungen wird dahingehend noch beschränkt, dass diese gegenüber der freien Landschaft nicht als Winkelstützmauern aus Beton ausgeführt werden dürfen, da dies dem planerisch erforderlichen harmonischen Übergang in den Naturraum widersprechen würde.

6.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Die Energiesparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) sind wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Beide Regelwerke regulieren auf der Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Im Vorfeld der Planungen wurde ebenfalls geprüft, ob im Planungsgebiet ressourcenschonende Heizsysteme wie Blockheizkraftwerke umgesetzt werden können. Da im Rahmen der Bauleitplanung die genauere spätere Bebauung noch nicht abzusehen ist, kann nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden, welcher Wärmebedarf im Planungsgebiet durch die zulässigen Nutzungen anfallen wird. Somit ist eine Kapazitätsplanung für entsprechende Anlagen auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht hinreichend sicher möglich. Von Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung wurde daher abgesehen.

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

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen des öffentlichen Raums mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Bauherren wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Dietenhofen - Rüdern. Weitergehende äußere Anbindungen sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Die Anbindung erfolgt im Süden des Planungsgebietes. Die notwendigen Sichtweiten für die Einmündung des neuen Baugebietes in die Gemeindeverbindungsstraße sind sichergestellt. Die Verkehrsbelastungen auf der Gemeindeverbindungsstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne die Errichtung einer Linksabbiegerspur zu. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit auf der Gemeindeverbindungsstraße gewahrt, die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange als vertretbar angesehen werden.

Andere Anbindungen sind in Abwägung aller Belange nicht gegeben und auch nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung werden ausgehend von der Anbindung im Süden neue innere Erschließungsstraßen angelegt. Diese werden als Ringstraße ausgeführt. Entsprechend des übergeordneten Gesamtentwicklungskonzeptes werden die bisher zwei kurzen Stiche im Osten als Anschlussmöglichkeiten für die Verbindung mit dem neuen Planungsgebiet genutzt.

Die Verkehrsflächen werden mit einer Breite von insgesamt 6,50 m vorgesehen. Hiervon soll eine Breite von 5,00 m als Straßenraum ausgebildet werden. Die verbleibende Breite von 1,50 m soll als Multifunktionsstreifen ausgebildet werden. Es wird vorgesehen, den geplanten Verkehrsraum als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer zu gestalten. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge der Entsorger sowie der Rettungskräfte sind gewährleistet. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße sind für die südlichste Bauzeile keine unmittelbaren Ein- und Ausfahrten der Grundstücke auf die Gemeindeverbindungsstraße möglich. Die Erschließung erfolgt ausschließlich durch die untergeordneten inneren Erschließungsstraßen.

Die Straßen im Planungsgebiet sollen nach aktuellem Planungsansatz als Tempo 30 Zonen entwickelt werden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes werden im öffentlichen Verkehrsraum öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese dienen vorrangig für den zu erwartenden Besucherverkehr. Zudem kann mit der Gestaltung der öffentlichen Stellplätze verkehrsberuhigend auf die geplanten Straßen eingewirkt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden ggf. an geeigneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum weitere Stellplätze entlang der Straßen weitere Stellplätze vorgesehen. Dies erfolgt in Abhängigkeit der späteren Grundstückseinfahrten. Die erforderlichen Mindestdurchfahrtsbreiten für Rettungsfahrzeuge sind dabei zu berücksichtigen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen hat unabhängig von diesen öffentlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen. Zur Vermeidung eines Dauerparkens auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden ggf. zeitliche Begrenzungen in zulässigen Nutzung der Stellplätze vorgesehen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Zur Anbindung an das städtebauliche Umfeld soll an der Südgrenze parallel der Rüderner Straße ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m hergestellt werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird dementsprechend eine Verkehrsfläche hierfür festgesetzt. Hiermit kann eine gute Anbindung in Richtung Kernort gewährleistet werden.

Im inneren wird, wie bereits bei den Erläuterungen zur inneren Erschließung dargestellt, auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege in Abwägung aller Belange verzichtet. Innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführten Verkehrsraum eine hinreichend sichere Geh- und Raderschließung gewährleistet.

Die fußläufige Erschließung ist somit als hinreichend gegeben anzusehen.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den im Ort befindlichen Haltestellen noch in hinreichender Entfernung erreichbar. Grundsätzlich wäre zwar eine Einrichtung einer ÖPNV-Haltestelle im Bereich der Rüderner Straße für das gesamte städtebauliche Umfeld als sinnvolle Entwicklung zu begrüßen, dies kann jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen, sondern bedarf grundsätzlicher Überlegungen zur Organisation des ÖPNV im ländlichen Raum der Region. In Abwägung aller Belange werden daher die bestehenden ÖPNV – Anbindungen mit einer Entfernung von knapp 1 km Entfernung auch entsprechend der üblichen Rahmenbedingungen im ländlichen Raum als hinreichend verträglich erachtet. Mit dem Betreiber des ÖPNV-Angebots (Landkreis Ansbach) wird das bestehende Haltestellennetz in Dietenhofen im Zuge der zukünftigen Bedarfsplanungen geprüft und weiterentwickelt. Zudem wird zurzeit auf Ebene der interkommunalen Allianz Kernfranken einer Verbesserung des ÖPNV-Angebotes im kommunalen Zusammenhang gearbeitet.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur von Süden über die bestehende Ortsstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt gewahrt. 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. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der Vorgaben des Vorhabens- und Erschließungsplanes nicht zu erwarten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert.

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser wird in neu herzustellenden Schmutzwasserkanälen in den öffentlichen Straßen gesammelt und in die bestehenden Schmutzwasserkanäle des Bauabschnittes 1 eingeleitet. Die bestehenden Schmutzwasserkanäle besitzen zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers noch hinreichende Kapazitäten.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes möglich sein wird. Den Bewohner des Planungsgebietes wird daher in Abwägung aller Belange die verpflichtende Herstellung einer Zisterne mit 3 m³ Dauerstau je Grundstück vorgeschrieben. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser soll so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne darf jedoch an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Da nicht von einer vollständigen Versickerung im Planungsgebiet ausgegangen werden kann, muss eine Ableitung des Oberflächenwassers gemäß des Bauabschnittes 1 realisiert werden.

Für Ableitung des Oberflächenwassers werden im Straßenraum getrennte Regenwasserkanäle hergestellt. Über diese Kanäle erfolgt die Ableitung in ein Rückhaltebecken am Nordrand des Planungsgebietes, das bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes gebaut wird. Hier wird anfallendes Oberflächenwasser gesammelt und von dort in Richtung Bibert nach Norden abgeleitet. Das Rückhaltevolumen wird auf ein 10 jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Ableitung erfolgt nur gedrosselt, um übermäßige Belastungen der Vorflut zu vermeiden.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen.

Die Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden abgestimmt und die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt.

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

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Dillenberg-Gruppe. Hierzu ist das Ortsnetz von Dietenhofen im Planungsgebiet durch den Zweckverband zu erweitern. Ein entsprechender Antrag wird durch den Markt Dietenhofen gestellt. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend gegeben.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz AG. Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet notwendig. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Im Planungsgebiet sind aktuell keine entsprechenden Leitungen vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die geplanten Erschließungsstraßen werden so ausgeführt, dass eine Befahrung mit typischen Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet ist.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksteilung können Hinterliegergrundstücke entstehen, die nicht durch die Fahrzeuge der Entsorger erreicht werden können. Den dortigen Bewohnern wird daher auferlegt, die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlich befahrbaren Straßen bereitzustellen sind. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden. Die Entfernung beträgt ca. 25 m, so dass diese Maßgabe im Rahmen der Abwägung der Belange insbesondere aufgrund der im Verhältnis geringen Nutzung also vertretbar zu erachten ist.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. 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 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 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

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.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der Hanglage können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen nicht vollumfänglich ausgeschlossen 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.

Auf den öffentlichen Straßen wird durch eine geeignete Wahl von Längs und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf den Straßenoberflächen anfallenden Oberflächenwassers in Richtung des geplanten Rückhaltevolumens erfolgt. Das Rückhaltevolumen wird grundsätzlich mit einer Überlaufschwelle ausgestattet und über diese eine kontrollierte Entlastung nach Norden in Richtung Bibert vorgesehen. Besonders gefährdete oder schützenswerte Nutzungen befinden sich in diesen Bereichen nicht.

Bei einer solchen Notentlastung erfolgt eine Ableitung über die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Bibert. Die hieraus entstehenden Auswirkungen auf diese Flächen werden im Schadensfall gesondert seitens des Markts Dietenhofen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der Flächen geregelt. Negative Auswirkungen durch die geplante Ableitung auf den Kernort Dietenhofen sind in Abwägung aller Belange nicht zu erwarten. Das ggf. zu erwartende Volumen wird in die weiteren Planungen zum Hochwasserschutz des Kernortes mit einbezogen.

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.

Dieser Gefahr 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. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Oberflächenwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

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

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Dietenhofen beträgt ca. 2,5 km, zur Feuerwache der Feuerwehr in Leonrod ca. 1,4 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich aus dem geplanten öffentlichen Netz sichergestellt werden.

In den neuen Erschließungsstraßen wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und im Planungsgebiet zusätzliche Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Sollte sich aufgrund der tatsächlich ausgeführten Bebauung und Nutzungsintensität im Weiteren ein größerer Löschwasserbedarf ergeben, so kann dieser ggf. nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. In diesem Fall ist ggf. eine zusätzliche Löschwasserbevorratung im Planungsgebiet durch die jeweiligen Vorhabensträger zu realisieren. Die Details werden in Abstimmung mit der Feuerwehr, dem Kreisbrandrat sowie dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe geregelt.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplante Flächen werden von der Rüderner Straße über neue Erschließungsstraßen erschlossen. Die Straßen sind mit einer befahrbaren Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeugen bei ggf. entstehenden Hinterliegergrundstücken ist voraussichtlich nicht gegeben.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Dietenhofen an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

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

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im Planungsgebiet:

tags (6.00 -22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 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. 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 28.08.2013, zu beachten.

Lärmimmissionsschutz:

Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf der Gemeindeverbindungsstraße Dietenhofen - Rüdern wird in Abwägung aller Belange aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastungen als hinreichend verträglich erachtet. Es ist nach planerischer Ermessen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) im Planungsgebiet durch die Verkehrsbelastungen auf der Gemeindeverbindungsstraße überschritten werden.

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 7 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über den nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Feldweg 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 moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (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 – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen 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.

12. Altlasten

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

13. 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.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je 250 m² Grundstücksfläche die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Für die Randgrundstücke nach Osten und Süden wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans der Erstellung von Heckenstrukturen festgesetzt. Diese sind als mindestens einreihige Strukturen im Sinne der landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes herzustellen und zu pflegen.

Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Der Erhalt der Bestandsbäume am Südrand ist, unter Beachtung entsprechender Schutzmaßnahmen, anzustreben.

Es wird empfohlen, bei Planung der Freiflächen zur Förderung der Artenvielfalt, auch in den Siedlungsstrukturen mind. 30 % der nicht überbauten Flächen mit heimischen Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Auch die Verwendung von heimischen Blumenwiesensaatgutmischungen wird ausdrücklich angeraten.

Auf die Einrichtung von Steingärten sollte grundsätzlich verzichtet werden. Insbesondere sollten diese nicht mit einer wurzelhemmenden Unterbahn von den natürlichen Bodenschichten abgetrennt werden. Steingärten wirken sich negativ auf das lokale Kleinklima aus und fördern die Temperaturen in den Siedlungsstrukturen negativ. Sie wirken sich ebenfalls negativ auf die Artenvielfalt in den Siedlungszusammenhängen aus und sollten daher nicht angewendet werden.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

Für die Leitungstrasse der bestehenden Freileitung am Westrand des Planungsgebietes besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungstrasse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13 a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 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.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Das vorliegende Verfahren nach § 13 b BauGB sieht zunächst grundsätzlich keine Umweltprüfung im formellen Sinne vor.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es grenzen vorhandene und sich in Erschließung befindliche Siedlungsstrukturen von Dietenhofen an. Im nahen Umfeld befinden sich Biotopstrukturen, das Planungsgebiet liegt zudem im Naturpark Frankenhöhe, so dass eine kurze Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange angeraten ist. Sie stellen sich in der Kurzzusammenfassung wie folgt dar:

Schutzgut Boden

Ausgehende von intensiv genutzten Ackerflächen ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ein vertretbarer Grad der Bodenversiegelung. Somit können auf Ebene der Bauleitplanung übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, so wurde z.B. eine wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze im Kapitel 6.4 festgesetzt.

Schutzgut Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet und im näheren Umfeld sind keine offenen Gewässer von der Maßnahme betroffen. Während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Das Oberflächenwasser soll vor Ableitung in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung herangezogen werden.

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. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Zusätzliche Hecken- und Gehölzstrukturen stärken die Vernetzung der vorhandenen Biotope.

Schutzgut Mensch

Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet sind mit der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Eingrünung des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise.

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Planungen des Bauabschnittes 1 wurde bereits für das gesamte städtebauliche Umfeld eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Dies wurde als notwendig erachtet, da zum damaligen Zeitpunkt Auswirkungen aus der Umsetzung des Bauabschnittes 1 auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden konnten. Im Zuge der 2017 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im westlichen Randbereich des Bauabschnittes 1 die Betroffenheit eines Feldlerchenrevieres festgestellt. Der Markt Dietenhofen hat hierfür im Zuge des Bauabschnittes 1 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Weitere artenschutzrechtliche Belange waren im gesamten städtebaulichen Umfeld (einschließlich des hier nun überplanten Bauabschnitt 2) nicht betroffen.

Örtliche Begehungen im September 2019 haben keine Hinweise auf hier abweichende Sachverhalte ergeben. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz waren somit nicht angezeigt.

Die Ergebnisse der Beobachtungen sind im Gutachten zur Fledermaus- und Avifaunistische Untersuchung von Markus Bachmann, Ansbach, vom 01.09.2017 dargestellt. Dieses ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan für den Bauabschnitt 1 beigefügt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet nachteilig auf den Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Grundsätzlich darf zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Ausnahmen hiervon können ggf. durch die untere Naturschutzbehörde auf gesonderte Beantragung erteilt werden. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen. Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Durch die festgesetzte Pufferzone wird ein ausreichender Abstand zu den nördlich bestehenden Gehölzstrukturen sichergestellt. Hiermit sind Auswirkungen auf dort potentiell vorhandene geschützte Vogelarten hinreichend sicher ausgeschlossen.

Sockel von Einfriedungen sollten im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m unterbrochen werden. Hohe Bordsteine (> 10 cm) sollten alle 20 – 25 m abgesenkt werden, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

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.

16. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten.

Der Markt Diethofen 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. Diethofen wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Einzelne für Diethofen relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

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 weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Dietenhofen geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Dietenhofen zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„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).

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung mit der festgesetzten Heckenstruktur am Süd- und Westrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung, Rechnung getragen, da insbesondere mit den festgesetzten Heckenstrukturen am Nordrand ein positiver Beitrag zum Biotopwert der Streuobstbestände nördlich des Planungsgebietes geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Dietenhofen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen zur Einsichtnahme bereit und können bei Bedarf erläutert werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ Bauabschnitt 2 in der Fassung vom 11.08.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Aufgestellt: Roßtal, den 12.11.2019
Zuletzt geändert am 11.08.2020

Dietenhofen, den

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister