

**Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. 39

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

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

**14. November 2017,
zuletzt geändert am 13.03.2018**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	9
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB	9
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	10
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
	Allgemeines	10
	Topographie	10
	Verkehrerschließung	10
	Ver- und Entsorgung	10
	Denkmäler	11
	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	11
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	11
	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	12
	Oberflächennahe Geothermie	12
	Immissionen	13
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	13
	5.1 Nutzungen	13
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	13
	5.3 Erschließungskosten	13
6.	Bebauung	14
	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
	Dachgestaltung	16
	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	16
	Örtliche Bauvorschriften	17
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	18
8.	Denkmalschutz	21
9.	Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse	21
10.	Vorbeugender Brandschutz	22
11.	Immissionsschutz	23
12.	Altlasten	24
13.	Grünordnung	24
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	25
15.	Überregionale Planung	27
16.	Hinweise	28
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	28

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Markt Diethofen beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Diethofen neue Wohnbauflächen zu erschließen. Hierzu soll am Westrand von Diethofen in einem angemessenen Maßstab bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen als neue Siedlungsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung in das Siedlungsgebiet von Diethofen eingezogen werden.

In Diethofen wurde in den vergangenen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach zusätzlichem Bauland für Wohnbaunutzungen festgestellt. Aktuell besteht eine unverbindliche Warteliste von mehr als 50 Personen beim Markt Diethofen mit einer Nachfrage für Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder der Erwerbsmöglichkeit bestehender Einfamilienhäuser im Kernort Diethofen. Diese Nachfrage können nicht mehr durch Innenverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Diethofen abgebildet werden.

Der Markt Diethofen hat im Jahr 2015 das Baugebiet an der Petersburg erschlossen. Die dortigen Grundstücke sind verkauft, die Bebauung erfolgt teilweise zurzeit noch. Parallel hierzu hat der Markt Diethofen in den vergangenen zwei Jahren versucht, durch Vermittlung zwischen Interessenten für Baugrundstücken/Häusern sowie verkaufswilligen Eigentümern die Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Diethofen zu befördern. 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.

Wesentliche Erfolge konnten dabei nicht erzielt werden, so dass sich die Gremien des Markts Diethofen im vergangenen Jahr mehrfach mit der Fragestellung beschäftigt haben, ob und ggf. in welcher Form weiteres Bauland für die Entwicklung von Einfamilienhausstrukturen in Diethofen erschlossen werden sollen.

Es wurde 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.

Da eine Befriedigung dieser Nachfrage mit den Maßnahmen der Innenentwicklung nicht in geeigneter Weise erreicht werden kann, gleichzeitig 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 soll, hat sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 14.11.2017 dazu entschlossen, am Westrand von Diethofen neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan des Markts Diethofen bereits als Wohnbauflächen dargestellt und befinden sich im Eigentum des Markts Diethofen.

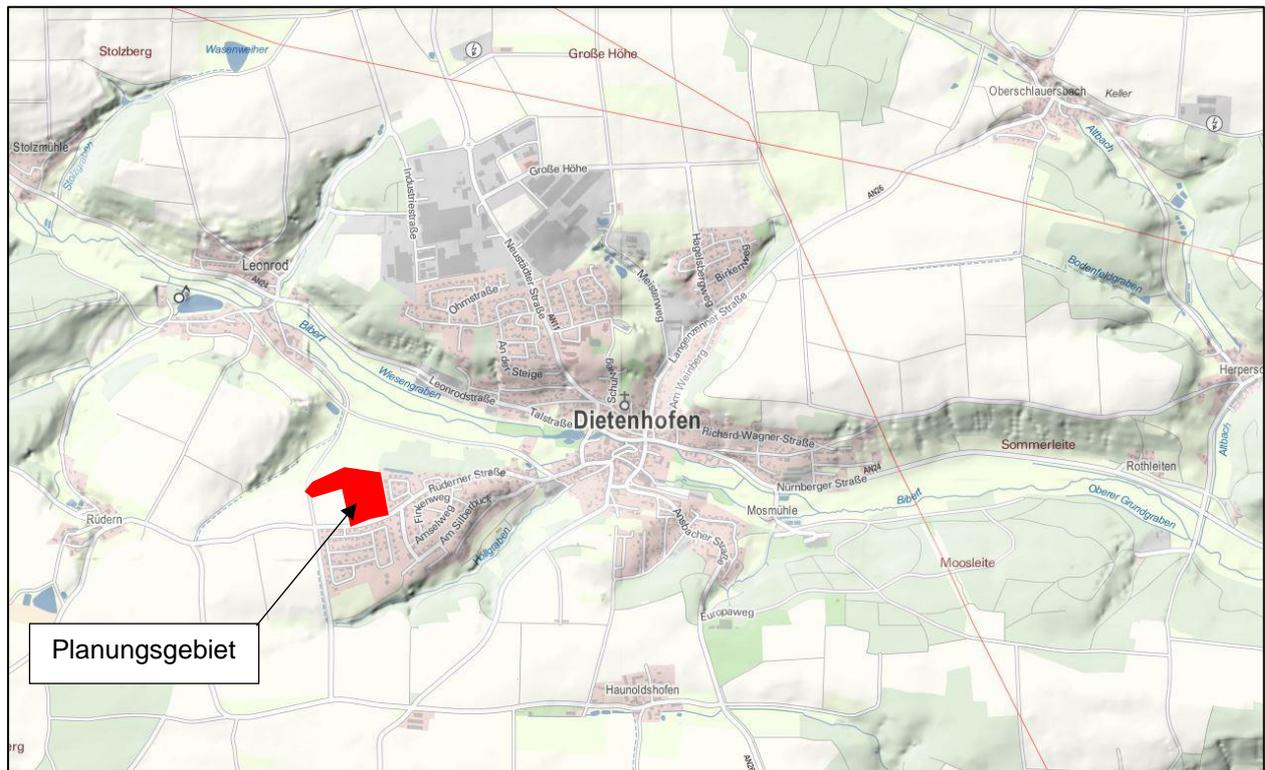
Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die Bevölkerung
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Diethofen
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung

Alternative Planungsstandorte

Im Vorfeld der Planungen wurde durch den Markt Diethenhofen eine Überprüfung des Siedlungsgebietes von Diethenhofen auf mögliche alternative, u. U. besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Überprüfung erfolgte auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen sowie bekannten Leerständen und Brachflächen in Diethenhofen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Diethenhofen aufgrund der bestehenden topographischen Situation natürliche Beschränkungen gegeben sind. Die Siedlungsstrukturen in Diethenhofen 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 Talraums.



Darstellung Umfeld Kernort Diethenhofen mit Topographie © Bayerische Vermessungsverwaltung

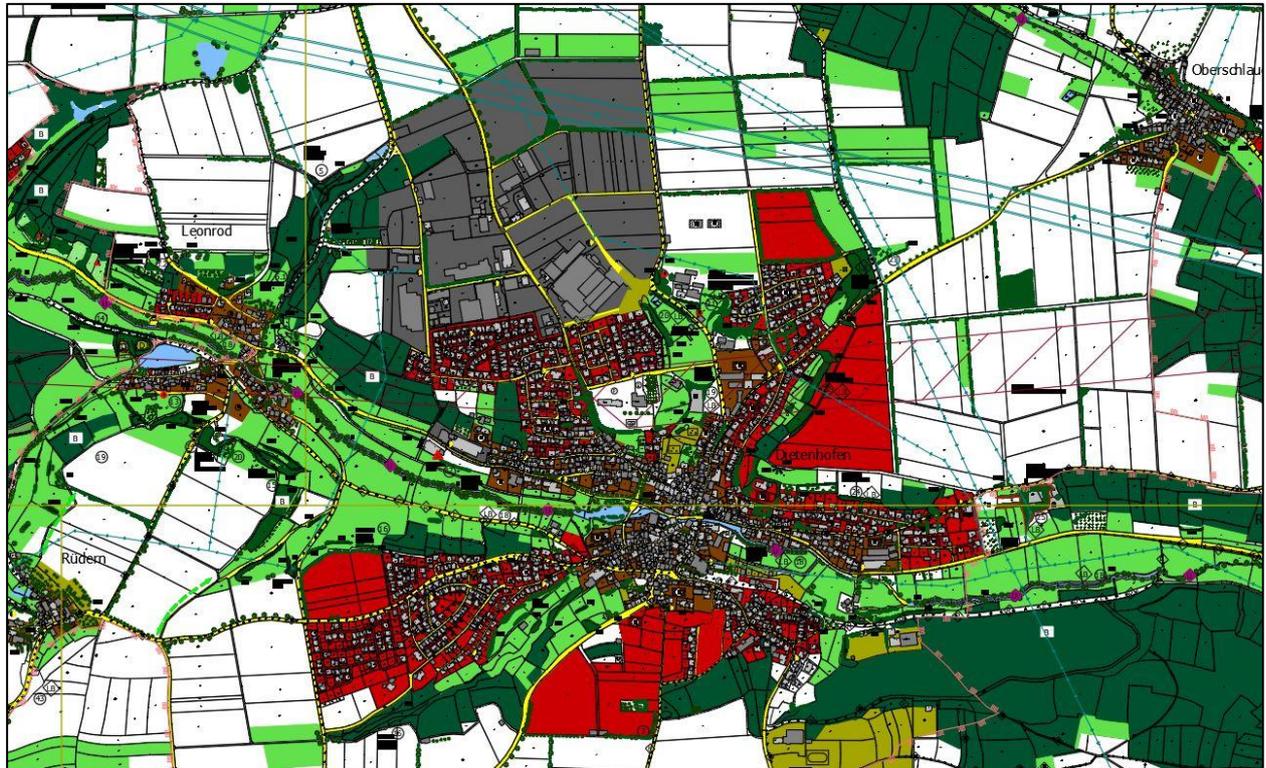
Diese Siedlungsentwicklung wurde entsprechend auch im Flächennutzungsplan für Diethenhofen abgebildet. Die bereits bebauten Flächen des historischen Ortskerns sind dort als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Talraum im Umfeld der Bibert ist im Übrigen im Sinne der naturräumlichen Funktion weitestgehend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

Die weitere Siedlungsentwicklung stellt sich im Flächennutzungsplan nach Norden und Süden auf die umgebenden Hochebenen dar. 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 Diethenhofen am Nordostrand von Diethenhofen Wohnbauflächen sowie am Südrand sowie im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes dargestellt. Das hier zur Überplanung vorgesehene Planungsgebiet befindet sich innerhalb dieser als Wohnbauflächen gekennzeichneten Bereiche am Westrand an der Straße nach Rüdern.

Seitens des Markts Diethenhofen wurden somit bereits langfristig weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das Siedlungswesen vorgesehen. Weitere alternative Entwicklungsflächen, neben Nachverdichtungsflächen innerhalb von Diethenhofen, werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Restriktiv wirken sich hierfür im Besonderen die Hanglage des Ortes und sowie die Einschränkungen aus hochwassergefährdeten Bereichen, die bestehenden gewerblichen Strukturen und die Verkehrserschließung aus.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan des Markts Diethofen © Markt Diethofen

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wurde seitens des Markts Diethofen aufgrund der zu beachtenden Randbedingungen, insbesondere dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zunächst innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Diethofen 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 Diethofen befinden sich in privatem Besitz. Da auch Vermittlungsversuche durch den Markt Diethofen 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 Siedlungsstrukturen von Diethofen keine ausreichenden Entwicklungspotentiale gegeben 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 Diethofen ist auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit einem Bedarf von bis zu 22 zusätzlichen Mehrfamilienhäusern auszugehen, welche sich im Sinne der kurzen Wege am besten im Ortskern abbilden lassen.

Relevante geeignete Leerstände oder Hinweise auf die Aufgabe der Nutzung bestehender baulicher Anlagen lassen sich in Diethofen aktuell ebenfalls nicht finden, so dass Nachnutzungspotentiale unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Diethofen in geeigneter Größenordnung nicht festzustellen sind.

Im Weiteren wurde daher in Abwägung aller Belange zur geordneten Entwicklung von Diethofen eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Siedlungsgebiet des Ortes durch den Markt Diethofen geprüft. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da hiermit der sich abzeichnenden weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Diethofen Rechnung getragen werden kann und ein Beitrag zur Sicherung der gut gemischten Bevölkerungsstrukturen in Diethofen geleistet werden kann.

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 von den dort dargestellten Flächen lediglich die nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen sowie eine Teilfläche der dargestellten Flächen am Südrand von Dietenhofen im Eigentum des Markts Dietenhofen sind.

Die Entwicklung der weiteren Flächen am Südrand sowie am Nordostrand von Dietenhofen scheitert bereits an den fehlenden Grundeigentumsverhältnissen. Es besteht hier nur eine sehr bedingte Bereitschaft zur Entwicklung der Flächenbereiche.

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 zu erachten ist. Auch im Sinne der Siedlungsentwicklung sind beide Flächen als nachrangig zu erachten, 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 erachten. Von einer vorrangigen Entwicklung dieses Bereiches wird daher Abstand genommen.

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.

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

Die nun vorgesehene Entwicklung der Flächen 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 mittelfristig ein sinnvoller Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Südwesten in diesem Bereich umgesetzt werden. Mit der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen können übermäßige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

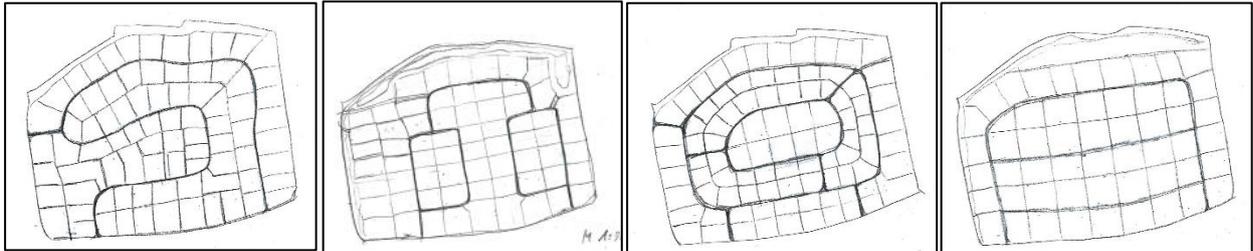
Im Ergebnis ist in der Abwägung aller Belange daher festzustellen, dass der nun überplante Bereich unter der besonderen Würdigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie der bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben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

Alternative Entwicklungskonzepte

In die weiteren Planungsschritte zur Bauleitplanung wurden in der Abwägung für die Entwicklung der vorliegenden Flächen mögliche alternative Planungs- und Erschließungsansätze für die zu überplanende Fläche einbezogen.

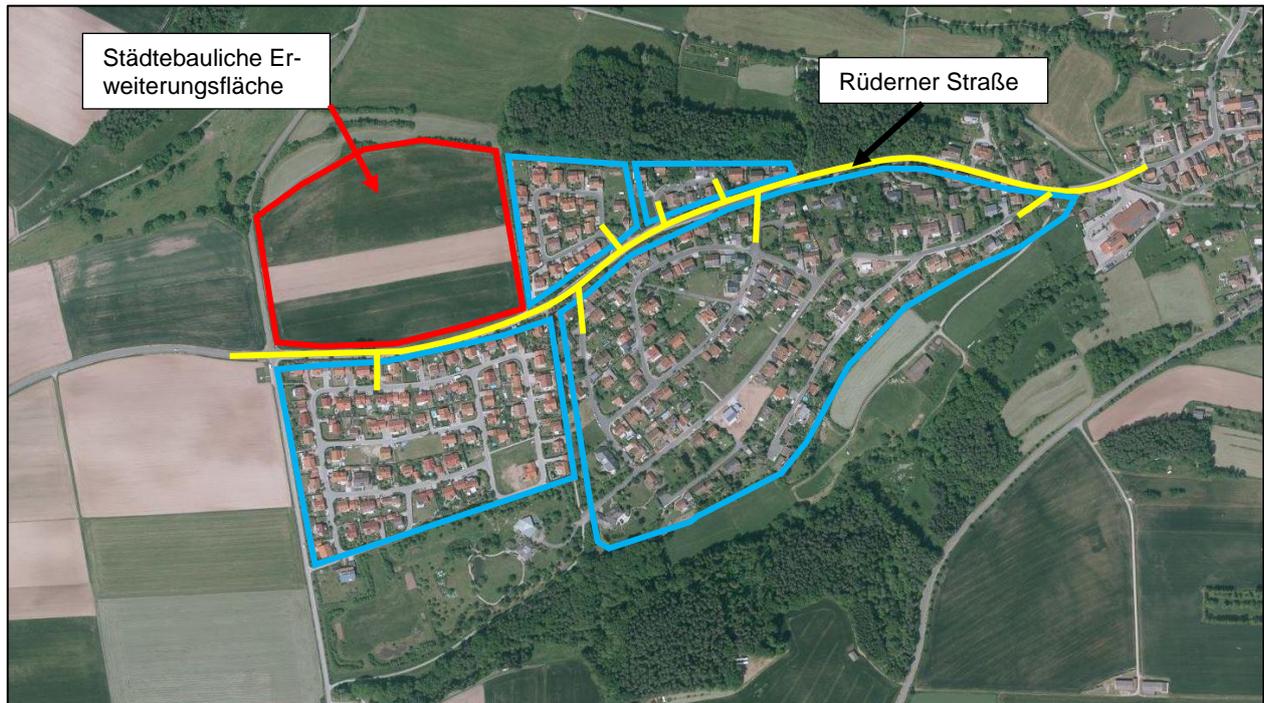
Grundsätzlich wurde dabei im Sinne einer städtebaulichen Rahmenkonzeption zunächst die Überplanung des gesamten Flächenabschnitts nördlich der Rüderner Straße vorgesehen. Als westliche Begrenzung wurde der Feld- und Flurweg in Richtung Leonrod gewählt, welcher auch das Ende der Siedlungsentwicklung im 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.



Konzeptskizzen für ein mögliches Erschließungskonzept der verbleibenden Siedlungsflächen nördlich der Rüderner Straße

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 und Westen sind aufgrund der erforderlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht geeignet, eine Anbindung von Osten ist in Abwägung aller Belange ebenfalls nicht als sinnvoll zu erachten. Diese Erschließung setzt im Ergebnis die bereits in den umliegenden Siedlungsstrukturen vorgenommenen Erschließung fort.



Luftbildauszug Bayernatlas des städtebaulichen Umfelds mit Darstellung der an die Rüderner Straße angeschlossenen Siedlungseinheiten (Gelb) © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.bayernatlas.de, zuletzt aufgerufen am 14.11.2017

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 beachtenswert sind.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurden im Weiteren daher Rahmenplanungskonzepte entwickelt, welche einen bestmöglichen Umgang mit den Rahmenbedingungen ermöglichen, gleichzeitig durch eine Abschnittsbildung ermöglichen die bestehende kurzfristige Nachfrage bedienen zu können, aber durch die zu Grunde gelegte Gesamtkonzeption auch eine langfristige städtebaulich angemessene Gesamtentwicklung gewährleisten.



Beispielhaft – Skizzen aus dem rahmenplanerischen Vorüberlegungen für das Siedlungsumfeld

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

Entsprechend der sich tatsächlich abzeichnenden Nachfrage wurde in einem nächsten Schritt ein aus städtebaulicher Sicht angemessener Abschnitt für eine tatsächliche Bearbeitung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans entwickelt. In Abwägung aller Belange wurde dabei eine Entwicklung von Osten nach Westen bevorzugt, da hiermit der Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen gewährleistet bleibt und keine „Außenbereichsinseln“ im Innenbereich entstehen. Hierbei wurden neben der Entwicklung von Wohnbaunutzungen auch nochmals eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Eignung für Geschosswohnungsbauten sowie für Gemeinbedarfsnutzung vorgenommen, in Abwägung aller Belange im Ergebnis jedoch eine weitestgehende Beschränkung auf die Entwicklung von Einfamilienhausstrukturen präferiert.



Von einer Entwicklung des gesamten Umgriffes mit einer Fläche von ca. 6 ha. wurde Abstand genommen, da eine entsprechend konkrete Bedarfsnachfrage in dieser Größenordnung aktuell nicht abzusehen ist.

Vorskizzen für Bestimmung eines Umgriffes eines umzusetzenden Bebauungsplans

In der Addition dieser Randbedingungen und der im Rahmen der Vorplanungen vorgenommenen Abwägungen aus planerischer Sicht zeigte sich im Ergebnis, dass die vorliegende Planung in geeigneter Weise die Anforderungen an die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in angemessener Weise erfüllt und gleichzeitig auch angemessen die Optionen einer langfristigen Weiterentwicklung ermöglicht. 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 Markts 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)
- 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 am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

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)

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 14 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 Diethofen.

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

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 692, 692/1, 692/3, 692/4 und 693, jeweils Gemarkung Diethofen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 3,25 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

Allgemeines

Der Markt Diethofen 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.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem nach Norden geneigten Gelände. Das Gelände fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 14,5 m.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nur durch Feldzufahrten von der Rüderner Straße, dem Feldweg in Richtung Leonrod sowie den Feldweg am Ostrand des Planungsgebietes 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 Diethofen (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 Rottenburger 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.

Ver- und Entsorgung

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

Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich ein Mischwasserkanal DN 800. In der Rüderner Straße verlaufen Medien der Versorger (Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung).

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 Dietenhofen. Im bestehenden Baugebiet südlich der Rüderner Straße existiert eine Flüssiggasversorgung des Versorgers Tyzcka Energy.

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.

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.

Nördlich des Planungsgebietes grenzen als Biotopkartierte Hecken und Feldgehölze an. Unter der Kartierungsnummer 6630-0001-006 werden die Strukturen als verwilderte Obstbaumreihen (v.a. Zwetschge, Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss) mit kleinen Eichen, Schlehen, Rose, Brombeere, Weißdorn und Zwetschgen-austrieb im Unterwuchs beschrieben.

Weitere biotopkartierte Strukturen befinden sich westlich des Planungsgebietes mit weiteren Biotopkartierten Heckenstrukturen (Nr. 6630-000-002).

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.

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 51-44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis gut einzustufen.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell 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 ist in Bearbeitung. 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.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. 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, 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 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.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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.

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.

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.	3,25 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,40 ha	12,3 %
Öffentliche Flächen für ruhenden Verkehr	ca.	0,03 ha	0,9 %
Geh- und Radwegflächen	ca.	0,05 ha	1,5 %
Flächen für Regenrückhaltung	ca.	0,22 ha	6,8 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,34 ha	10,5 %
Nettobaufläche Wohnbaugbiet	ca.	2,21 ha	68,0 %

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. 22.097,8 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	8.839,1 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

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

Schmutzwasserentwässerung	ca. 492.000,-- Euro
Oberflächenwasserentwässerung	ca. 495.000,-- Euro
Oberflächenwasserableitung zur Bibert	ca. 240.000,-- Euro
Oberflächenwasserrückhaltung	ca. 126.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 790.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 264.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung und Grünordnung	ca. 123.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendecklaration 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 Diethenhofen getroffen.

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 im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung 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. 2 Nr. 6 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 Diethenhofen 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.

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.

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

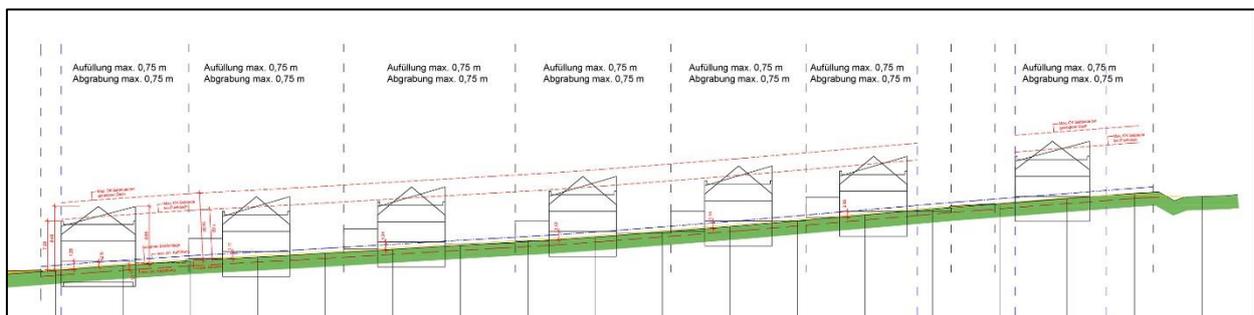
Als Gebäude mit Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3,0°. Alle übrigen Dachformen gelten als Gebäude mit geneigtem Dach. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bzgl. der Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante 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. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

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.

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.



Auszug Geländeentwicklung im Planungsgebiet mit Überlegungen bzgl. Maßgaben zur Höhenentwicklung

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. 1,00m bzgl. Auffüllungen und 0,75 m bzgl. Abgrabungen begrenzt. Für die nördlichste Bauzeile wird aufgrund der stärkeren

Hanglage eine höhere Auffüllung bis max. 2,50 m zu gelassen, Abgrabungen aber ausgeschlossen. Hiermit kann die orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden.

Für die nördlichste Zeile wird zudem eine mögliche Abweichung von der vorhergehenden Festsetzung zugelassen, dass in begründeten Ausnahmefällen Auffüllungen bis max. 2,50 m zulässig sind. Dies ist entsprechend zu erläutern und als Abweichung zu beantragen. Mit der Beantragung der Abweichung entfällt die Möglichkeit der Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gem. BayBO.

Die Maßgaben zu Auffüllungen und Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für Gebäude und deren Fundamente.

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

Im Sinne des bay. Abtragungsgesetzes werden für das geplante Regenrückhaltebecken Maßgaben bzgl. der max. zulässigen Abgrabungen festgesetzt. Somit wird die notwendige Geländemodellierung für die Regenrückhaltung boden- und ortsverträglich geregelt.

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.

Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen.

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 Planungsgebiets 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.

Dementsprechend wurde die Anzahl der auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von den geplanten Wohnflächen geregelt. Entsprechend der zur Realisierung vorgesehenen Größe der Wohnfläche sind 1 – 3 Stellplätze nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass auch für Familien mit erwachsenen Kindern bzw. Besuchern der Bewohner im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit Abstellflächen für die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden sind.

Um gleichzeitig eine übermäßige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, wird zugelassen, dass nachweislich zu einer Wohneinheit gehörende Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden können. Die ist in Abwägung aller Belange als vertretbar anzusehen, da mit den ggf. verbundenen Rangiervorgängen auf den Stellplatzflächen keine erheblichen Belastungen für das Umfeld verbunden sind.

Soweit im Planungsgebiet anderweitige zulässige Nutzungen realisiert werden, hat der Stellplatznachweis in diesem Fall entsprechend der Anlage mit Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 25.04.2015) zu erfolgen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von aneinander Garagen und Carports getroffen. Hiermit soll eine ortsverträgliche gestalterische Entwicklung sichergestellt werden.

Für die Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasserdurchlässige Ausführung festgesetzt. Hiermit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet.

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. 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.

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.

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 m 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.

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 im Westen zwei kurze Stiche als potentielle Anschlussmöglichkeiten für eine langfristig denkbare Erweiterung vorgesehen. Die Erweiterung ist jedoch kein Bestandteil der konkreten Planungen.

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 Norden des Planungsgebietes wird im Sinne der Anbindung an potentielle Naherholungsflächen ein Geh- und Radweg mit Anschluss an die nördlich befindlichen Feldwege vorgesehen. 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.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Mischwasserkanal DN 800, der weiter nach Norden über einen Mischwasserkanal DN 600 in Richtung zur Zentralkläranlage ableitet.

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Von einer Einleitung des gesamten anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal östlich des Planungsgebietes wird daher in Abwägung aller Belange abgesehen.

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser wird in neu herzustellenden Schmutzwasserkanälen in den öffentlichen Straßen gesammelt und am Nordostrand in den bestehenden Mischwasserkanal übergeleitet. Der bestehende Mischwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand 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.

Für Ableitung des Oberflächenwassers werden im Straßenraum getrennte Regenwasserkanäle hergestellt. Über diese Kanäle erfolgt die Ableitung in ein Rückhaltebecken am Nordrand des Planungsgebietes. 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. Voraussichtlich wird daher ein Rückhaltevolumen für das Planungsgebiet von ca. 400 m³ als naturnahes Erdbecken hergestellt.

Grundsätzlich wird eine Ableitung zur Vorflut Bibert geplant. Hierzu sollen die bestehenden wegbegleitenden Entwässerungsmulden entlang des Feld- und Flurweges nach Leonrod ertüchtigt und, soweit notwendig, ausgebaut werden. Der bestehende letzte verrohrte Abschnitt zur Bibert wird ggf. erneuert. Somit kann eine gesicherte Ableitung gewährleistet werden.

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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) 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.

Da für die bestehenden Siedlungsstrukturen südlich des Planungsgebiets eine Versorgung mit Flüssiggas besteht, wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Gasversorgung des Planungsgebietes geprüft und diese ggf. umgesetzt. Diese Entscheidung wird hauptsächlich aufgrund wirtschaftlicher Faktoren erfolgen und kann daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden. Kritisch stellt sich heutzutage bei der Entwicklung einer Gasversorgung die Tatsache da, dass alternative Heizsysteme die Notwendigkeit für eine Gasversorgung nicht mehr erfordern, anderweitige Primärenergieträger zudem gegenüber Gas oft bereits bevorzugt für Einfamilienhäuser verwendet werden.

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 Versorgungsstrassen 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 04.04.2017

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.

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 wird u.U. eine zusätzliche Löschwasserbevorratung im Planungsgebiet durch den Markt Dietenhofen realisiert. 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

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:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

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.

12. Altlasten

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.

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.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zur Optimierung der Biotopvernetzung und Schaffung eines Mindestabstandes zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen wird eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone festgesetzt. Diese wird mit Hecken und Gehölzpflanzen durchsetzt und soll hierdurch eine Vernetzung der bestehenden Biotopstrukturen westlich und östlich des Planungsgebietes ermöglichen. Die dortigen Heckenstrukturen sollen als mind. 3 reihige Hecken ausgeführt werden. Die geplanten Strukturen leisten auch einen Beitrags zur ortsverträglichen Eingrünung des Planungsgebietes.

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. § 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.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde frühzeitig eine Untersuchung auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange vorgenommen. Hierzu wurde ein fachkundiger Gutachter beauftragt. Dieser hat das Planungsgebiet in den ersten drei Quartalen 2017 auf entsprechende Vorkommen untersucht. 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 beigefügt. Entsprechend der Abstimmungen des Fachgutachters mit der unteren Naturschutzbehörde wurde das Gutachten als Kurzgutachten erstellt.

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.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planungen die Gefährdung oder der Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden kann. Weitere gefährdete Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Gleiches gilt auch für das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Für Fledermäuse stellt das Planungsgebiet lediglich ein Jagd- und Transferrevier dar. Die Planungen haben somit nur geringe Auswirkungen auf diese Art.

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.

Für den Eingriff in das bestehende Feldlerchenrevier ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Entsprechend der Ausführungen des Gutachters ist eine Kompensation für ein Feldlerchenrevier durchzuführen. Als CEF Maßnahme kommen hierfür gem. dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 05.01.2016 nachfolgende Maßnahmen in Frage:

- Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 10 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.
- Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,1 ha.
- Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m² (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).
- Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Durch den Markt Diethofen wurde daher zunächst im nahen räumlichen Zusammenhang nach einer geeigneten Ausgleichsfläche gesucht. Hierbei wurde insbesondere versucht, keine landwirtschaftlichen Ackerflächen heranzuziehen und vorrangig Grünlandflächen zu nutzen. Es musste jedoch festgestellt werden, dass keine geeignete Fläche im unmittelbaren Nahbereich verfügbar ist. Im Weiteren wurde daher nach alternativen Flächen im Umfeld des Kernortes gesucht, welche insbesondere im Sinne einer Aufwertung der Lebensbedingungen für die Feldlerche geeignet ist. Hierbei zeigte sich, dass keine geeignete Grünlandfläche verfügbar ist, der Markt Diethofen aber über eine landwirtschaftliche Ackerfläche verfügt, welche die angestrebten Aufwertungskriterien für die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Feldlerche erfüllt. Sie liegt zudem in einem Umfeld mit bekannten Feldlerchenbeständen und kann damit zu einer Stärkung der lokalen Populationen beitragen. In Abwägung aller Belange wurde daher eine Reduzierung der vorhanden landwirtschaftlichen Nutzflächen als vertretbar erachtet.

Seitens des Markts Diethofen wird dementsprechend die Fl. Nr. 377, Gemarkung Diethofen, als vor gezogene Kompensationsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen neu angelegt. Im Sinne einer ökologisch sinnvollen Gesamtmaßnahme wird das gesamte Flurstück hinsichtlich seiner Biotopeigenschaft aufgewertet. Insgesamt erfolgt eine Aufwertung von 6.701 m². Davon werden 1.000 m² der vorliegenden Bauleitplanung zugeordnet und entsprechend an das Ökoflächenkataster gemeldet. Der verbleibende Anteil wird im Vorgriff auf weitergehende Bauleitplanungen vorzeitig hergestellt und nach Bedarf im Sinne eines Ökokontos für zukünftige Projekte vorgehalten.

Folgende Aufwertung der bisher als Grünland genutzten Fläche ist vorgesehen:

An der Nordseite der geplanten Ausgleichsfläche wird die Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens mit autochthonem Pflanzenmaterial (standortheimischen Regio-Saatgut der Herkunftsregion „12 - Fränkisches Hügelland“) umgesetzt. Die Mindestbreite des Blühstreifens beträgt 10 m. Die Anwendung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Ein einmaliges Mähen ist frühestens ab dem 1. August zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die verbleibenden Flächenanteile südlich davon sind als Wechselbrache anzulegen. Hierzu ist die Fläche nach der letzten Bewirtschaftung liegen zu lassen, ggf. ist eine Mahd durchzuführen, das Mahdgut abzuführen. Ab dem nächsten Jahr darf max. die Hälfte der Fläche einmal jährlich geeggt werden, während die verbleibende Hälfte von Bearbeitungsmaßnahmen in diesem Jahr unberührt bleibt. Im darauf folgenden Jahre hat die Bearbeitung in umgekehrter Reihenfolge zu erfolgen. Eine Einsaat ist nicht erforderlich.

Mind. 1.000 m² der Ausgleichsfläche sind vorgezogen im Sinne der erforderlichen CEF-Maßnahme vor Baubeginn im Baugebiet "Nördlich der Rüderner Straße" umzusetzen.

Das als Ausgleichsfläche vorgesehene Flurstück ist lt. Bodenschätzungskarte der Kategorie SL5 V / LT 5 V zuzuordnen. Die Ertragsfähigkeit ist somit auch im mittelfränkischen Bereich als unterdurchschnittlich einzustufen, so dass in der Abwägung aller Belange die Umwandlung bisher landwirtschaftlicher Flächen in Ausgleichsflächen als verträglich anzusehen ist.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus. Die festgesetzten Heckenpflanzungen am Nordrand des Planungsgebietes können beispielsweise zur Stärkung der Biotopqualität des Streuobstbestandes nördlich des Planungsgebietes beitragen.

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.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in aktueller Fassung in Kraft getreten. Zurzeit erfolgt für Teilbereiche eine weitere Fortschreibung des LEP. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region RP 8 Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst.

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 2013 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 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 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 2013 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 2013 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 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung der Erfordernis der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und im weiteren alternative Entwicklungsflächen in Diethofen 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 Diethofen zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den geplanten Änderungen 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 Zersiedlung 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, 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 Bebauungsplan Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bebauungen, 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.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Nördlich der Rüderner Straße“ in der Fassung vom 13.03.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Fledermaus- und Avifaunistische Untersuchung von Markus Bachmann, Ansbach, vom 01.09.2017
- Lageplan Ausgleichsfläche vom 13.03.2018

Aufgestellt: Roßtal, den 14.11.2017

Zuletzt geändert am 13.03.2018

Dietenhofen, den

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister