

**Markt Diethofen
Landkreis Ansbach**

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

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a BauGB
über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
in der Planung**

zur Planfassung vom 12.09.2023
(Stand des Satzungsbeschlusses)

1. Anlass

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Bereich des Marktes Diethofen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen durch die lokalen Gewerbetreibenden. Trotz der Pandemielage in den vergangenen zwei Jahren verzeichnet der Markt Diethofen eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Auch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben nicht zu einer grundsätzlich veränderten Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen geführt. Zwar werden Investitionen „gestreckt“, d.h. Entwicklungszeiträume verlängert, die grundsätzliche Nachfrage lokaler Unternehmen aus dem Ort bleibt aber bestehen. Die bestehenden Betriebsstätten sind an vielen Stellen nicht mehr ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Der Markt Diethofen hat daher schon vor einigen Jahren die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ vorbereitet. Derzeit werden diese Gewerbeflächen vermarktet und erschlossen. Die bestehende Nachfrage kann aber nicht vollumfassend mit den entwickelten Flächen des Gewerbegebietes „Neudorfer Höhe II“ gedeckt werden.

Die Nachfrageliste rein aus örtlichen Unternehmen übersteigt auch weiterhin das Flächenpotenzial. Um den sich abzeichnenden Bedarf zu decken ist mit der vorliegenden Planung die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Norden von Diethofen geplant. Die Entwicklung soll sich hierbei nach dem Willen des Marktes Diethofen im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen am Nordrand von Diethofen organisch fortsetzen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Markt Diethofen hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten weiter zu verfolgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche den entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches hierfür den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Diethofen hat sich in seiner Sitzung am 13.07.2021 mit der Planungsabsicht für die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen am Nordrand von Diethofen beschäftigt und mehrheitlich den Beschluss gefasst, eine Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Westlich der Neustädter Straße“ durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 a wurde am 16.08.2021 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Diethofen ortsüblich amtlich bekanntgemacht.

Vorentwurf

In der Sitzung am 13.07.2021 wurde der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans beraten sowie gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 23.08.2021 bis 01.10.2021 statt. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum Verfahren beteiligt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.08.2021 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Diethofen.

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung von bisher als Waldfläche sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbeflächen bzw. Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“. Weiterhin werden verbindlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Entwurf

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 04.01.2023 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Dietenhofen vom 17.01.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 04.01.2023 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2023 bis 13.03.2023. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 30.01.2023 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Dietenhofen ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Dietenhofen hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14a Gewerbegebiet „westlich der Neustädter Straße“ wird durch die 1. Änderung in einer Teilfläche am Nordrand des Kernortes geändert. Die wesentliche Änderung ist die Festsetzungen von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie von gewerblichen Nutzflächen.

Insgesamt soll eine Fläche von ca. 2,80 Hektar geändert werden. Die Flächenbilanz des Änderungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

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

Die Änderung dient der geordneten Entwicklung der Gewerbeflächen Dietenhofen sowie der Sicherung der Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bevölkerung von Dietenhofen. Hiermit werden zusätzliche gewerbliche Entwicklungsflächen in angemessenem Umfang verfügbar gemacht und die Versorgungssicherheit gewährleistet. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans geringgehalten werden. Als größte Fragestellungen im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange haben sich die Lösung artenschutzrechtlicher Fragestellungen sowie Verträglichkeit des Eingriffes in eine bestehende Waldfläche abgezeichnet. Nach sorgsamer Prüfung kann-

ten artenschutzrechtliche Fragestellungen durch Festsetzung entsprechender vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform gelöst werden. Für die erforderliche Rodung der Waldflächen wurde zunächst eine Bestands- und Zustands sowie Vitalitätsüberprüfung vorgenommen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der Waldfläche konnte nach eingehender Abstimmung der zuständigen Forstbehörde im Rahmen des Bebauungsplans eine Rodungserlaubnis erwirkt werden. Für die Waldrodung wurde ein Ersatzneuaufforstungen festgesetzt, welche die Neuaufforstung eines klimaresistenten Mischwaldes vorsieht. Das Aufforstungskonzept wurde umfassend im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt. Mit der festgesetzten Maßnahme kann der Eingriff in die Waldfläche umfassend ausgeglichen werden. Für den Flächeneingriff an sich wurden eine eingriffsflächenbezogene Kompensation ermittelt und diese entsprechend festgesetzt. Die sich aus den Planungen ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft können somit ausgeglichen werden.

Um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich bewerten zu können, wurde für den Änderungsbereich eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen dieser Konfliktdanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft und Fläche sowie Sach- und Kulturgüter geprüft.

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

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Die Planung ist mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan vereinbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert. Unvermeidbare Eingriffe werden entsprechend der gesetzlichen Maßgaben ausgeglichen. Standortalternativen wurden abgewogen.

Für die Erfüllung der Ziele des Marktes Diethofen existieren aktuell keine Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

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

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Um Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten zu vermeiden, wurden entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie zusätzlich Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. Hiermit können sich zunächst grundsätzlich ergebend Konflikte vermieden bzw. ausgeglichen werden, so dass im Ergebnis kein Tötungsverbot im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt ist. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutzziele Arten- und Naturschutzes ist gegeben.

Die Anpassungspflicht an Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan ist gegeben. Den Grundsätzen der übergeordneten Planungen wurde im Abwägungsprozess angemessen Rechnung getragen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare Eingriffe werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden abgewogen.

Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren wurden umweltbezogene Hinweise von Seiten der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilt. Diese wurden in die Abwägung eingestellt und der Öffentlichkeit während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend zugänglich gemacht. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und entsprechend der erfolgten Abwägung berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2021 bis zum 01.10.2021.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung zwei Stellungnahmen ein. Dieses beschäftigten sich im Wesentlichen mit folgenden Aspekten.

- Die aus den Planungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das städtebauliche Umfeld wurden umfassend thematisiert und Bedenken bzgl. der Verträglichkeit für das bestehende Straßennetz, insbesondere die Neustädter Straße geäußert.
- Die Gesamtverkehrsbelastungen auf der Neustädter Straße wurden thematisiert und die hierbei bereits im Bestand bestehenden Gefährdungspotenziale für Fußgänger benannt.
- Es wurden umfassende Forderungen hinsichtlich eines Umbaus der Neustädter Straße, verkehrrechtlicher Anordnungen sowie Maßnahmen zur Verkehrslenkung übermittelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 16.08.2021 bis zum 01.10.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Ansbach wurde darauf hingewiesen, dass die Planungen aufgrund der Nähe zur Kreisstraße AN 11 mit dem staatlichen Bauamt Ansbach abzustimmen sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden Ausführungen bzgl. der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen so-

wie der Ersatzaufforstung übermittelt. Hinsichtlich der Eingriffe in die Waldflächen wurde die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angemahnt. Seitens des Gesundheitsamtes wurde der Planung zugestimmt.

- Seitens des Regionalen Planungsverbandes Region Westmittelfranken wurden keine Einwände gegen die Planung mitgeteilt
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde keine Einwände gegen die Planung mitgeteilt, wenn nochmals umfassend dargelegt wird, dass keine alternativen Entwicklungsflächen verfügbar sind. Es wird angeraten, eine Flächenrücknahme mindestens im Umfang der nun neu ausgewiesenen Flächen an anderer Stelle vorzunehmen. Des Weiteren wurden Hinweise zur Wasserversorgung, Grundwasserstände, Altlasten und Bodenschutz sowie dem Umgang mit Starkregenereignissen übermittelt.
- Seitens des Gewerbeamtes sowie dem Luftamt bei der Regierung von Mittelfranken wurden keine Einwände gegen die Planung übermittelt.
- Durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach wurde grundsätzlich eine Zustimmung zur Entwässerung des Änderungsgebietes im Trennsystem übermittelt, gleichzeitig aber auf die notwendige Neugenehmigung der Mischwasserbehandlungsanlage und der hierfür noch nötigen Planungen der Kommune verwiesen.
- Seitens des staatlichen Bauamtes Ansbach wurde umfassend auf die Belange der an die überplanten Flächen angrenzenden Kreisstraße AN 11 hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ansbach wurde umfassend eine Würdigung und Bewertung des geplanten Waldeingriffes vorgenommen und im Ergebnis eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn entsprechende Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt werden. Seitens der Landwirtschaftsabteilung wurde auf die verhältnismäßig gute Ertragsfähigkeit der Böden im Planungsbereich hingewiesen und gebeten für Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen heranzuziehen.
- Seitens des Bayerischen Bauernverbandes wurde auf die Beachtung der Belange der Landwirtschaft hingewiesen. Dies betraf insbesondere bestehende Pachtverträge, zulässigen Emissionen aus der Landwirtschaft, die Zugänglichkeit zu den bewirtschafteten Flächen sowie geplante Randeingrünungsmaßnahmen.
- Seitens des Landesbundes für Vogelschutz wurden Empfehlungen zur weiteren Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf die Fauna sowie Optimierungsvorschläge für die grünordnerischen Festsetzungen übermittelt.
- Seitens der der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken wurde die Planung als grundsätzlich geeignet angesehen, jedoch die Randlage der geplanten Einzelhandelsnutzung kritisch bewertet. Es wurde angeraten nochmals zu prüfen, ob nicht doch zentraler gelegene Flächen für den geplanten Einzelhandel vorhanden sind.
- Seitens der verschiedenen Versorger wurde auf deren bestehenden Leitungen sowie deren Berücksichtigung bei den Planungen hingewiesen.
- Seitens der Gewerbeaufsicht bei der Regierung von Mittelfranken, dem Luftamt bei der Regierung von Mittelfranken, dem Amt für Ländliche Entwicklung, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, der Deutschen Flugsicherung dem Bundesamt für Flugsicherung, dem Handelsverband Bayern und der Handwerkskammer Bayern sowie dem Katholischen Pfarramt wurden keine Bedenken mitgeteilt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hierbei mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsam Abwägung durchgeführt. Insbesondere wurden die notwendigen Eingriffe in die Waldfläche nochmals sorgsam geprüft und abgewogen. Es wurden intensive Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt und die notwendigen Ersatzaufforstungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Die Standortalternativenprüfung wurde nochmals eine Würdigung und weitergehenden Untersuchung unterzogen. Eine Verkehrszählung auf der Neustädter Straße wurde vorgenommen, um die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrssicherheit der Neustädter Straße sowie die Verkehrsbelastungen der Straßen an sich bewerten zu können.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 17.01.2023 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen.

Das für den Eingriff in die Waldfläche notwendige Maßnahmenkonzept wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden erarbeitet und als Festsetzungen in die Planungen mit aufgenommen. Die Festsetzungen zu den Grünordnungen wurden optimiert und die Flächenaufteilung an die voraussichtlichen Nutzeransprüche angepasst. Die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebenden Ausgleichsfestsetzungen wurden in die Bauleitplanung übernommen.

Ausführlich untersucht und bewertet wurde die Frage der grundsätzlichen Verträglichkeit der zu erwartenden Verkehrsbelastungen mit den Straßen im städtebaulichen Umfeld. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dies als gegeben erachtet. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Straßen im Umfeld liegt vor. Die Verkehrssicherheit wurde als gegeben erachtet. Der Marktgemeinderat hat im Zuge der Beratungen zu den Planungsprozessen zudem eine Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Kreisstraße auf Höhe der Schule beschlossen.

Die Standortalternativenprüfung wurde nochmals in der Begründung ergänzend erläutert, im Ergebnis die Planung aber als vertretbar erachtet. Der Eingriff in den bestehenden Wald wurde auch nach erneuter Würdigung aufgrund des schlechten Gesamtzustandes des Waldes und dem erkennbaren Mehrwert der geplanten neuen Gewerbefläche sowie dem ökologischen Mehrwert der geplanten neuen Waldflächen als vertretbar erachtet. Die Hinweise der Wasserwirtschaft wurden, soweit konkret den Bebauungsplan betreffend dort berücksichtigt und im Übrigen bei der weiteren Überarbeitung des Mischwasserbehandlungsanlage unabhängig vom Bauleitplanverfahren beachtet.

Die Belange der Kreisstraße sind bei der Planung umfassend beachtet.

Der Marktgemeinderat des Marktes Diethofen hat in gleicher Sitzung am 17.01.2023 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans die öffentliche Auslegung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a in der Fassung vom 04.01.2023 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 08.02.2023 bis zum 13.03.2023 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.01.2023 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Diethofen ortsüblich amtlich bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung keine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 08.02.2023 bis zum 13.03.2023. Seitens des Landratsamts Ansbach wurde eine Fristverlängerung erbeten, der zugestimmt wurde.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Ansbach wurde lediglich nochmal auf die Belange der angrenzenden Kreisstraße hingewiesen und dass die Planungen mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach abgestimmt werden sollen.
- Seitens des Regionalen Planungsverbandes Region Westmittelfranken wurden auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken verwiesen und keine eigene Stellungnahme abgegeben.

- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurden keine Einwände erhoben und auf die bereits übermittelte Beurteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Eine Zustimmung der Fachstellen zur geplanten Waldrodung wurde als Voraussetzung für die Umsetzung der Planung gefordert.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamts Ansbach wurden nochmal Einwendungen gegen die Planung aufgrund der noch nicht erfolgten Neugenehmigung der Mischwasserbehandlungsanlage übermittelt. Im Zuge weitergehender Gespräche und entsprechender Beschlüsse durch den Markt Diethofen konnten diese Bedenken soweit ausgeräumt werden, dass das WWA der Planung grundsätzlich zustimmen, für die Umsetzung einzelner Betriebe innerhalb der überplanten Flächen eine weitergehende Beteiligung fordert, um Überlastungen der bestehenden Mischwasserbehandlungsanlage auszuschließen.
- Seitens des staatlichen Bauamtes wurden die Inhalte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich wiederholt, jedoch keine neuen Abwägungsrelevanten Inhalte übermittelt.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach wurden keine Einwände mitgeteilt. Die Rodungserlaubnis wurde ausgesprochen, für das bereits erarbeitete Neuaufforstungskonzept kleinere Umsetzungskonkretisierungen mitgeteilt.
- Seitens der Versorger wurden Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt, welche bei der Planung aber entsprechend der erfolgten Abwägung bereits beachtet war.
- Seitens des Bay. Bauernverbandes wurden auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.
- Seitens der IHK wurden nochmals auf die Stärkung der Ortskerne und Vorteile möglicher kompakter, mehrfach genutzter Innerörtlichen Standorte hingewiesen. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen wurde begrüßt
- Seitens der Immobilien Freistaat Bayern wurden keine Bedenken mitgeteilt.
- Seitens des Landesbundes für Vogelschutz wurde nochmal Empfehlungen zur Aufnahme von Festsetzungen zur Minimierung der Lichtemissionen von Werbeanlagen übermittelt sowie Anpassungen an Teilbereichen des Erstaufforstungskonzeptes mitgeteilt. Es wurden aber keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung übermittelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 12.09.2023 behandelt und abgewogen. Aus der überwiegenden Anzahl an Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Es wurden bereits mitgeteilte Aspekte wiederholt, welche nochmals gewürdigt wurden, aber keine anderweitige Abwägung vorgenommen wurde, als dies bereits im Zuge der Würdigung zur frühzeitigen Beteiligung der Fall war. Besonders geprüft wurden nochmals die Hinweise des Landesbundes für Vogelschutz. Die Empfehlungen zu Werbeanlagen wurden in die Begründung aufgenommen, von Festsetzungen aber abgesehen. Anpassungen am Neuaufforstungskonzept, wie mit den Fachstellen erarbeitet, wurden nicht vorgenommen. Das durch die Fachstellen gebilligte Konzept wurde als geeignet und angemessen erachtet.

Insgesamt wurde im Ergebnis der Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen festgestellt, dass die vorliegende Planung einen gerechten Kompromiss zwischen den öffentlichen und privaten Interessen darstellt und alle Interessenslagen angemessen in der Abwägung berücksichtigt.

Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a des Marktes Diethofen aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderates des Marktes Diethofen hat am 12.09.2023 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14a Gewerbegebiet „westlich der Neustädter Straße“ in der Fassung vom 12.09.2023 als Satzung beschlossen.

6. Erklärung

Der Markt Diethofen erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange angemessen und ausgewogen berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14a Gewerbegebiet „westlich der Neustädter Straße ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

Aufgestellt:
Heilsbronn, den 13.09.2023

erklärt:
Diethofen, den

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

Markt Diethofen
Rainer Erdel
1. Bürgermeister