

**Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 14

**„Große Höhe“
in Dietenhofen**

1. Änderung

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

17.10.2023

zuletzt geändert am 20.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen	6
5.2	Topographie	6
5.3	Verkehrerschließung	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Denkmäler	7
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
5.9	Oberflächennahe Geothermie	8
5.10	Immissionen	9
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
6.1	Nutzungen	9
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	9
6.3	Erschließungskosten	9
7.	Bebauung	10
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	15
8.1	Erschließung und Verkehr	15
8.2	Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung	16
9.	Denkmalschutz	17
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	18
11.	Vorbeugender Brandschutz	19
12.	Immissionsschutz	19
13.	Altlasten	20
14.	Grünordnung	20
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	21
16.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	23
17.	Überregionale Planung	24
18.	Hinweise	25
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Der Markt Dietenhofen hat mit Beschluss vom 17.10.2023 zur gezielten Steuerung der Einkaufsflächenentwicklung von Dietenhofen die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel der Änderung sind Anpassungen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans an neuere Gegebenheiten. Der bestehende Einkaufsmarkt im Norden von Dietenhofen soll erweitert werden. Es sollen zusätzliche Verkaufs- und Lagerflächen geschaffen werden. Um den Anforderungen des aktuellen Bauplanungsrecht gerecht zu werden, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Große Höhe“ erforderlich. Es ändert sich hiermit aus formalrechtlichen Gründen sowohl der Gebietscharakter als auch die Art der baulichen Nutzung mit der angestrebten Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage des Marktes Dietenhofen am 13.11.2023.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen.

Der Markt Dietenhofen hat in seiner Sitzung am 17.10.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Planung beteiligt und ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Planung gebeten.

Zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Marktgemeinderat im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 20.02.2024 beraten. Die Stellungnahmen wurden für- und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung hat der Marktgemeinderat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und sachgerecht berücksichtigt sind.

Der Marktgemeinderat des Marktes Dietenhofen hat daher im Anschluss an die Abwägung den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- die zulässige Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Dietenhofen beabsichtigt am Nordrand von Dietenhofen den bestehenden Bebauungsplan „Große Höhe“ zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Große Höhe“ stammt aus dem Jahr 1999 und beschreibt den hier vorliegenden Änderungsbereich grundsätzlich als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Für Einzelhandelsnutzungen wurden eine Einschränkung dahingehend vorgenommen, dass diese mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig sind. Das Planungsgebiet ist bereits mit einem entsprechenden Einkaufsmarkt (Discounter) sowie einen Getränkemarkt bebaut. Beide sollen nun erweitert werden, um den Ansprüchen an ein modernes Einkaufserlebnis, welches die Kunden zwischenzeitlich erwarten, gerecht zu werden. Mit den geplanten Änderungen ist im Regelfall keine wesentliche Ausweitung des Produktsortiments verbunden. Vielmehr soll die Warenpräsentation verbessert und die Bewegungsräume für die Kunden vergrößert werden. Da diese Flächen formalrechtlich zu den Verkaufsflächen gehören, ist eine Überarbeitung des Planungsrechtes erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung soll nun ein Einkaufsmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einem angeschlossenen Getränkemarkt mit max. 500 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen sollen dabei im Wesentlichen beibehalten und weitergenutzt werden. Es werden auf der Nordseite der bestehenden Gebäude Anbauten vorgesehen und hiermit im Sinne der Nachverdichtung die bestehende Bausubstanz genutzt. Zudem kann der Bestandsstandort durch die Erweiterung des bestehenden Marktes erhalten und somit das Nahversorgungsangebot in Dietenhofen gesichert werden. Kann der bestehenden Einzelhandelsmarkt nicht erweitert werden, besteht spätestens mittelfristig die Gefahr, dass der Markt durch den Betreiber aufgegeben wird und sich kein Nachnutzer im Sinne der Sicherung der Nachversorgung findet. Die Erfahrungen zeigen, dass hier unabhängig vom konkreten Nutzer die typischen Marktbetreiber ein sehr ähnliches Konzept verfolgen. Es ist zudem hier auch keine Änderung erkennbar, welche einen Verzicht auf eine Überplanung, wie nun vorgesehen, realistisch erscheinen lassen würde.

Das bestehende Planungsrecht lässt die beabsichtigte Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebot nicht zu. Verkaufsflächen mit einer Fläche > 800 m² sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben nur in sonstigen Sondergebieten im Sinne der BauNVO realisierbar. Da der Markt Dietenhofen die Weiterentwicklung des Marktes grundsätzlich für angemessen und städtebaulich vertretbar erachtet, soll nun mit einer Fortschreibung des Planungsrechtes die für die beabsichtigten Ziele notwendigen Grundlagen geschaffen und hiermit die Nahversorgung von Dietenhofen gesichert werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ wird der Gebietscharakter verändert, es wird im nordwestlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans nun ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufen festgesetzt. Seit 1999 haben sich zudem die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung geändert, so dass in der aktuellen Planung die Belange der Kreisstraße AN 11 sowie weitere städtebauliche Themen zu berücksichtigen sind. Um städtebaulich keine Diskrepanz zu den restlichen Flächen des Gewerbegebietes „Große Höhe“ zu schaffen, orientieren sich viele Festsetzungen in der 1. Änderung so weit wie möglich an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. So werden die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder zu den örtlichen Bauvorschriften weitestgehend übernommen.

Grundsätzlich soll mit der vorliegenden Planung lediglich ein bereits bestehender Einkaufsmarkt erweitert werden soll. Es wird das bestehende Bauplanungsrecht dahingehend geändert, dass hier eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung mit der Erweiterung des Einkaufsmarktes im Norden von Dietenhofen ermöglicht wird und gleichzeitig der städtebauliche Gesamtcharakter des Umfeldes gewahrt bleibt. Formalrechtlich war für die vorliegenden Planungen aber eine gesonderte Standortalternativenprüfung und Bewertung erforderlich. Diese ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans angefügt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse und der fehlenden Entwicklungsbereitschaft alternativer zentraler gelegener Grundstücksflächen, aktuell keine alternative Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Ein Verzicht auf die Planungen wurde mittelfristig den Verlust des Marktes zur Folge haben und die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung in Dietenhofen einschränken. Auch aus Sicht der Nachhaltigkeit in der Nutzung bereits vorhandener baulicher Strukturen erscheint ein Verzicht auf die Planungen und die alternative ggf. zu einem späteren Zeitpunkt doch mögliche Neuerrichtung eines Marktes an einer anderen Stelle als unvertretbar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Dietenhofen als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Bereich des Planungsgebietes zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) dargestellt. Für die vorliegende Planung ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorgesehen. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird hier im Zuge der Maßgaben des § 13a BauGB durch Berichtigung des Flächennutzungsplans gewahrt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Dietenhofen die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu.

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

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

3.1 Umweltprüfung in der Bauleitung

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

3.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Dietenhofen, im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Kreisstraße AN 11
- im Norden: durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen
- im Osten: durch anschließende Gewerbeflächen
- im Süden: durch anschließende Gewerbeflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 573/11 der Gemarkung Dietenhofen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,92 ha. In den Geltungsbereich wurde dasjenige Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen (vgl. § 8 BauNVO) festgesetzt und werden aktuell bereits für den Einzelhandel genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkauf (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden. Im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst. Die Flächen werden bereits für Einzelhandelsnutzungen herangezogen.

5.2 Topografie

Topografisch liegt der Bereich in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 100 m um 1,2 m nach Norden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über die Straße „Neudorfer Höhe“ im Norden erschlossen. Von dort besteht Anschluss an die Kreisstraße AN 11 und weitere überörtliche Straßen. Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich. Über den unmittelbar nördlich angrenzenden Gehweg entlang der Straße „Neudorfer Höhe“ besteht eine gute Anbindung nach Dietenhofen sowie nach Norden in Richtung Neudorf.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich 600 m südlich des Planungsgebietes. Von dort besteht Anschluss an die Buslinie 129, 716 und 717 in Richtung Ansbach und auch nach Nürnberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe. Das Planungsgebiet wird im westlichen Randbereich durch eine Hauptversorgungsleitung der Dillenberggruppe gequert. Die vermutliche Trassenlage ist im Planblatt zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH. Die jeweiligen Leitungen verlaufen in der nördlich gelegenen Straße „Neudorfer Höhe“.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers gewährleistet.

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 17.10.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich über einen 1 km südöstlich, dabei handelt es sich um einen Friedhof aus dem 15. Jahrhundert, das Benehmen wurde hergestellt.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

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

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst und das Umfeld ist durch die Nutzung als Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld gekennzeichnet. Darüber hinaus sind vor allem die zahlreichen gewerblichen Nutzflächen mit ihren Hochbauten sowie die vorhandenen Hochspannungsleitungen prägend für das Landschaftsbild. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Planungsbereich wird der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung als Einkaufsmarkt, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nicht mit einer Funktionserfüllung zu rechnen.

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

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten

Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau oder knauerig zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerland der Güte sL5V eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 42 bis 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit auch im mittelfränkischen Vergleich, als maximal durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer bis schwer grabbar im 1. Meter beschrieben, danach ergibt sich kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Die Flächen im Planungsgebiet werden bereits durch Einzelhandelsnutzungen genutzt und sind überwiegend versiegelt. Die Freifläche sind mit Baum- und Heckenelementen als Grünflächen angelegt.

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

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Weiter nordwestlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Kiengraben Richtung Leonrod. Ein Anschluss des Plangebietes in diese Richtung ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie der Erfahrungen aus dem lokalen Umfeld ist jedoch eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet zu erwarten. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird. Die überplanten Flächen sind dementsprechend im abwassertechnische

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

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind tiefere Bohrungen nicht möglich. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes voraussichtlich auf eine Bohrtiefe von 40 m begrenzt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,4 bis 1,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 150 bis 200 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,4– 1,6 W/mK angegeben.

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

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

5.10 Immissionen

Nördlich des Planungsgebiets grenzen aktuell teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden. Für die Flächen besteht aber bereits Bauplanungsrecht für die Nutzung als Gewerbeflächen. Zum Teil erfolgen dort bereits erste Baumaßnahmen.

Westlich, östlich und südlich des Planungsgebietes grenzen die Gewerbeflächen von Dietenhofen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe und Verkehr) sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird anstelle der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes nun eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Änderungen sind aufgrund der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarktes auf eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und die damit verbundenen formalrechtlichen Anforderungen an den Gebietscharakter angezeigt. Städtebaulich entstehen durch diese Änderung des Planungsrechtes keine Auswirkungen auf das Umfeld, da die bereits bestehende Einkaufsnutzung fortgeführt werden soll.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	0,92 ha	100,0 %
Nettobaufläche Sondergebiet (bisher Gewerbegebiet)	ca.	0,92 ha	100,0 %

6.3 Erschließungskosten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten. Die erforderlichen Anschlüsse sind im Bereich der Straße „Neudorfer Höhe“ bereits vorhanden.

7. Bebauung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Überplanung bereits planungsrechtlich gesicherter Bereiche. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten mit Rechtskraft dieser Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird mit der vorliegenden Planung nun ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ (vgl. § 11 BauNVO) anstelle der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten und bereits ausgeübten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten. Berücksichtigt wurden hierbei auch die Ergebnisse der erfolgten Standortalternativenprüfung.

Die geplante Einzelhandelsnutzung überschreitet die für Gewerbegebiet allgemein zulässige max. Verkaufsflächengröße. Dementsprechend war es planungsrechtlich erforderlich, für diese Nutzungsart eine Änderung der Gebietskategorie vorzunehmen. Entsprechend der Möglichkeiten des BauNVO muss hierfür auf das „sonstiges Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO zurückgegriffen werden. Der Gesetzgeber hat insbesondere für Einzelhandelsnutzungen, welche unter die sog. Großflächigkeit fallen, den § 11 der BauNVO geschaffen.

In einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind die zulässigen Arten der baulichen Nutzung näher zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wird als grundsätzliche Nutzungsart die Zweckbestimmung „Einkauf“ getroffen. Subsumiert werden hierunter Einzelhandelsnutzungen, welche der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Die Einzelhandelsnutzungen wurden im Weiteren dahingehend eingeschränkt, dass mit der konkreten Nutzung die Nahversorgungsmöglichkeiten der Bürger von Dietenhofen erhalten bzw. gestärkt werden. Die zulässigen Nutzungen wurden daher auf Lebensmittelmärkte für die Nahversorgung, Getränkemärkte sowie von zwei untergeordneten Nebennutzungen (Bäckereiverkauf, Imbiss u.ä.) beschränkt. Zusätzlich wurden zur Vermeidung unzulässiger Agglomerationen von Einzelhandelsnutzungen Beschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen. Im festgesetzten Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Nahversorger) mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Zudem die ist Errichtung eines Getränkemarktes mit max. 500 m² Verkaufsfläche möglich.

Bezüglich ggf. geplanter untergeordneter Nebennutzungen wie Bäckereiverkauf, etc. ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH aus dem Februar 2023 darauf hinzuweisen, dass bei der zulässigen Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich und die ggf. vorhandenen Außenverzehrfäche mit zu berücksichtigen sind. Dies ergibt sich aus der Rechtsauffassung, dass bei entsprechend zugänglichen Verzehrfächen, die auch für die Kunden des Marktes zugänglich sind, nicht eine gastronomische Nutzung im Vordergrund steht, sondern die Vermarktung der im Markt und Backshop angebotenen Produkte.

Der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt sind als zulässige Betriebseinheiten sichtbar baulich getrennt auszuführen. Sie können jedoch in einem Baukörper zusammengefasst werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die landesplanerischen Maßgaben an die zulässigen Verkaufsflächen eines Einzelhandelsbetriebes, der unter Beachtung der Maßgaben des LEP-Abschnitts 5.3.1 angemessen beachtet sind. Grundsätzlich sind der Windfang des Lebensmittelmarktes sowie die Außenverkaufsflächen bei der Verkaufsflächenermittlung zu berücksichtigen. Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung dagegen die WC-Flächen, Lager- und Nebenräume sowie die Außenfläche für Einkaufswagen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufs- und Verzehrfläche der untergeordneten Nutzungen werden die WC-Flächen sowie Vorbereitungsflächen, Lagerräume und sonst. Nebenräume nicht eingerechnet.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der mit den Planungen vorgenommenen Vergrößerungen der zulässigen Verkaufsflächen für den Einzelhandel wurde durch die SK Standort & Kommune GmbH, Fürth eine Beurteilung der bereits im Planungsgebiet ausgeübten Einzelhandelsnutzungen sowie der geplanten Erweiterungen vorgenommen. Hierbei wurde auch überprüft, ob ggf. besser geeignete innerörtliche Entwicklungslagen vorhanden sind. Dies wurde im Ergebnis des Gutachtens verneint. Der hier nun überplante Standort wurde, trotz der Randlage zum Ortszentrum, als vertretbar erachtet. Die geplanten Verkaufsflächenenerweiterungen wurden als unkritisch für die bestehenden Marktbegleiter in Dietenhofen erachtet und dienen vor allem dem Erhalt der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Dietenhofen. Den Ergebnissen des Gutachtens wurde durch den Markt Dietenhofen umfassend gefolgt, da auch aus Sicht des Markts Dietenhofen der Erhalt der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Dietenhofen zur Sicherung der Nahversorgung von großer Bedeutung ist. Negative Auswirkungen auf die übrigen im Kernort befindlichen Nahversorgungsbetriebe wurden nach sorgsamer Würdigung nicht gesehen.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird eine GRZ von 0,6 für das Vorhaben festgesetzt. Diese unterschreitet damit den Orientierungswert für die Obergrenze der BauNVO für ein Sondergebiet (0,8). Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Die festgesetzte GRZ dient zudem dazu, ein Mindestmaß von unversiegelten Flächen innerhalb der überplanten Flächen freizuhalten. Durch Stellplätze, Zufahrten u. ä. darf die festgesetzte GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Ein Höchstmaß von 0,8 bezogen auf die Gesamt-GRZ ist hierbei aber einzuhalten. Somit wird auch die für einen Einzelhandelsbetrieb typischerweise zu erwartende Anlage von Stellplätzen planungsrechtlich ermöglicht, gleichzeitig aber eine übermäßige Flächenversiegelung ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht auch der bereits im bestehenden Planungsrecht getroffenen Festsetzung.

Auch bzgl. der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgegriffen, da die damaligen Festsetzungen aus planerischer Sicht weiterhin angemessen und verträglich sind. Dies betrifft sowohl die Baumassenzahl als auch die zulässigen Gebäudehöhen.

Entsprechend der Maßgaben des § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die BMZ an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenze für die BMZ in einem sonstigen Sondergebiet beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. 10,0. Mit der vorliegenden Planung für die Errichtung von Gebäuden für gewerbliche Nutzungen wird mit einer BMZ von 4,0 ein unterer Wert in der Spannweite der BMZ für sonstige Sondergebiete gewählt, diese sind im Gesamtkontext als städtebaulich vertretbar anzusehen. Berücksichtigt wurde hierbei die Tatsache, dass es sich bei den geplanten Nutzungen, z.B. für einen Einkaufsmarkt nicht um klassische Gebäudekörper handelt, deren Baumasse über die betreffenden Vollgeschosse ermittelt werden kann.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes sowie der umgebenden gewerblichen Nutzflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfelds und des Ortsbildes gewährleistet. Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt) zu entnehmen. Dabei wird jeweils ein Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe darf auch zukünftig das Maß von 13,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe beträgt auch zukünftig weiterhin max. 10,0 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. 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.

Grundsätzlich dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.), soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster, innerhalb dessen die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das Baufenster wurde so auf dem Grundstück gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds gewährleistet.

Das nun bestimmte Baufenster orientiert sich im Wesentlichen an den bereits diesbezüglich getroffenen Festsetzungen. Anpassungen wurden im Bereich der bereits vorhandenen Bebauungen Südrand sowie im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 11 vorgenommen. Diese verläuft westlich des Planungsgebietes. Entlang der Kreisstraße sind gem. Bayerischen Straßen und Wegegesetzes die entsprechenden Schutzzonen zu beachten. Die Bauverbotszone (BVZ) erstreckt sich auf einen 15,0 m breiten Streifen gemessen ab der Fahrbahnkante. Diese BVZ ist dauerhaft von baulichen Anlagen, mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und -wände) sowie von Anpflanzungen mit einer Höhe von max. 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße freizuhalten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass keine direkten Zufahrten auf die Kreisstraße AN 11 zulässig sind. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde vereinbart, dass die im Bestand vorhandenen Stellplätze und Werbeanlagen in diesem Bereich auch weiterhin wie bisher genutzt werden dürfen. Um unmittelbare Zufahrten zur Kreisstraße auch planerisch auszuschließen, wurde festgesetzt, dass entlang der Kreisstraße keine Ein- und Ausfahrten aus den Planungsflächen zulässig sind. Faktisch kann damit eine Erschließung nur über die bereits angelegten Zufahrten erfolgen.

Weiterhin unzulässig sind Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Zur sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 11, zulässig:

- Auffüllungen und Abgrabungen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedungen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

Auf der Ostseite des neu bestimmten Sondergebiets für Einzelhandel wurde eine Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zum östlich angrenzenden Flurstück bestimmt. Hiermit soll ein angemessener Übergang zwischen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sichergestellt werden. Zudem soll eine Weiterentwicklung der Gewerbenutzungen nach Osten vermieden werden.

7.3 Dachgestaltung

Bei den Festsetzungen über die zulässigen Dachformen wurde ebenfalls auf die bereits bestehenden Festsetzungen zurückgegriffen. Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° bis 30° zulässig. Geneigte Dächer dürfen dabei als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs wie z.B. Walmdach, Zeltdach, Tonnendach, etc. sind nicht zulässig. Aus Gründen der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Minimierung der lokalen Klimaauswirkungen wird bei Flachdächern eine Ausführung als Gründach festgesetzt.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dach- oder Fassadenflächen zu regeln. Diese Anlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Hiermit wird sichergestellt, dass eine verträgliche Entwicklung von entsprechenden wünschenswerten Anlagen sichergestellt ist.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen dabei die festgesetzten Gebäudehöhe um das max. zulässige Maß der Höhe der Solaranlage überschreiten, wenn die Anlagen mindestens, um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückversetzt sind. Hiermit soll die Umsetzung entsprechender Anlage gefördert werden und die Hauptnutzung mit den benötigten Hallenhöhen nicht unnötig einschränken. Negative Auswirkungen im Sinne der Gesamtgestaltung sind dabei nicht zu erwarten.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass gem. Art. 44a BayBO für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude sowie für sonstige Nichtwohngebäude eine „Solarpflicht“ zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie besteht. Eine Umsetzung kann hierbei auch in Kombination mit Gründächern erfolgen. Gründächer stellen somit keinen Hinderungsgrund oder Befreiungstatbestand für die Erfüllung der solaren Baupflicht gem. BayBO dar.

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sowie zu angrenzenden privaten Grundstücken sind mit einer max. Höhe von 2,00 m über dem Gelände zulässig. Diese dürfen auch in den festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden. Die weitergehenden Beschränkungen im Bereich der festgesetzten BVZ entlang der Kreisstraße AN 11 sind zu beachten und Einfriedungen im Zweifelsfall im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 15 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten. Das kann beispielsweise durch Schaffung eines Abstandes von 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante des Zauns erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass Stützmauern im Sinne der Geländeänderung nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Ausführung gelten.

Mit der Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ist in der Regel auch die Erstellung von Werbeanlagen verbunden. Damit hier ein verträgliches Gesamtbild entsteht, werden Maßgaben über die zulässigen Arten und Größen von Werbeanlagen getroffen. Dabei sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge
- Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 10,0 m²
- eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 12,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 4,0 m
- als Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 15,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m
- Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig, da diese negativ auf das Gesamterscheinungsbild wirken. Weiterhin unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben. Fahnenmasten sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt.

Werbeanlagen in der BVZ der Kreisstraße AN 11 sind mit Ausnahme bereits bestehender Anlagen, die umgebaut werden dürfen, unzulässig. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Dementsprechend war ein allgemeiner Ausschluss von neuen Werbeanlagen erforderlich. Ausnahmen können im Einzelfall auf Antrag zu gelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße ausgehen. Vor Beantragung einer Befreiung der Festsetzung ist hierzu eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorzunehmen und das Einverständnis zu den geplanten Anlagen schriftlich beim Markt Dietenhofen für die Beratung über die erforderliche Befreiung vorzulegen. Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass bei beleuchtenden Werbeanlagen und Hinweisschildern im Verfahren nachzuweisen ist, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtmissionen) im Sinne des § 15 BauNVO ausgehen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es notwendig, gestalterische Grundvorgaben für die Fassadengestaltung zu treffen. Hiermit soll durch die Gestaltung und Gliederung der Fassade positiv auf die städteräumliche Wirkung des Baukörpers eingewirkt werden. Fassaden sind deshalb mit einer Länge von mehr als 50 m zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen vorzunehmen. Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bau-

ordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

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

Bei gewerblichen Nutzungen werden in der Regel zumeist große Flachdächer errichtet. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Der Landesgesetzgeber hat hierzu in der BayBO bereits eine solare Baupflicht in Art. 44a BayBO verankert.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die bestehende Straße „Neudorfer Höhe“ hinreichend gewährleistet. Von dort besteht Anschluss an die Kreisstraße AN 11 und weitere überörtliche Straßen. Zusätzlich besteht eine Anbindung an die Straße „Große Höhe“ im Südosten. Für die an das Grundstück der Kreisstraße angrenzenden Teile des Planungsgebietes wurden eine Festsetzung aufgenommen, welche Ein- und Ausfahrten in diesen Bereichen ausschließt.

Durch die geplanten Änderungen im Planungsgebiet ist, wenn überhaupt, nur mit einer geringen Verkehrszunahmen zu rechnen, so dass hieraus nicht mit Auswirkungen auf die bestehende Anbindung selbst zu rechnen ist. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes der Kreisstraße AN 11 in der Anbindung an die Straße „Neudorfer Höhe“ wird durch die vorliegenden Planungen nicht tangiert. Die Erschließungsstraße im Norden des Planungsgebietes besitzt eine ausreichende Breite mit 5,50 m.

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

Innere Erschließung

Eine öffentliche innere Erschließung ist mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen oder erforderlich. Die weitergehende innere Erschließung kann vorhabenbezogen im Rahmen der konkreten individuellen Planung geregelt werden. Es handelt sich um die privaten Abstell- und Bewegungsflächen, welche nur sinnvoll im Zuge der konkreten Vorhabenplanung entwickelt werden können. Eine Notwendigkeit der Sicherung von Flächen als öffentliche Verkehrsflächen besteht hier nicht. Eine privatrechtliche Regelung ist ausreichend.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Im Planungsgebiet wurde nach sorgsamer Würdigung eine pauschale Nachweisfestsetzung vorgenommen.

Dementsprechend sind im festgesetzten Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen mindestens 90 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Hiermit wird eine dem Standort entsprechende angemessene Anzahl von Stellplätzen für Kfz sichergestellt, gleichzeitig aber auch eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden. Mit der Festsetzung wird zudem sich verändernden Mobilitätstrends Rechnung getragen. Nicht für Kfz-Stellplätze benötigte Flächen können bspw. als Fahrradstellplätze hergerichtet werden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 11 sowie den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Entlang der nördlich gelegenen Straße „Neudorfer Höhe“ verläuft ein Gehweg zu den weiteren Gewerbeflächen von Dietenhofen. Mit der vorliegenden Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches nicht hinreichend über die bestehenden Verkehrswege abgebildet werden kann. Innerhalb der überplanten Flächen obliegt es dem Vorhabenträger eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern auf den gemischt genutzten Flächen zu gewährleisten. Die Erschließung mittels Geh- und Radweges kann als gesichert erachtet werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich 600 m südlich des Planungsgebietes von dort besteht Anschluss an die Buslinie 129, 716 und 717 in Richtung Ansbach und auch nach Nürnberg. Grundsätzlich wäre zwar eine Erweiterung des Haltestellennetzes wünschenswert, der Markt Dietenhofen ist hier aber auf den Landkreis als Besteller des ÖPNV angewiesen. Der Größe des Landkreises geschuldet ist der ÖPNV hier aber immer noch vorrangig auf die notwendige Schülerbeförderung ausgelegt. Es bedarf hier daher grundsätzlich neuer Ausstattungen des ÖPNV mit Finanzmitteln, wenn der Ausbau des Netzes erfolgen soll. Hier hat der Markt Dietenhofen aber keinen erkennbaren Einfluss.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die Straße im Norden erfolgen. Grundsätzlich ist auch eine Zufahrt von der Straße „Große Höhe“ im Südosten möglich. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

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

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Hieran wird grundsätzlich weiterhin festgehalten, da eine wesentliche Versickerungsfähigkeit innerhalb der überplanten Flächen nicht zu erwarten ist, eine geeignete Vorflut in vertretbarer Entfernung nicht sinnvoll erreichbar ist und zudem die Flächen im Abwassertechnischen Entwurf des Markts Dietenhofen als im Mischsystem zu entwässernden Flächen enthalten sind. Im Sinne der Minimierung des Niederschlagswassereintrags werden für Neubauten auf den überplanten Flächen neue Festsetzungen für die Entwässerung aufgenommen und eine Modifizierung des Mischsystem vorgenommen.

Das häusliche/gewerbliche Schmutzwasser ist wie bisher auch in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Neudorfer Höhe“ bzw. u.U. in den bestehenden Kanal in der Straße „Große Höhe“ einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in ein privates Rückhaltevolumen (Zisterne) einzuleiten. Auf dem Grundstück ist ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m³ je 100 m² Dachfläche zu errichten.

Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Wird seitens der konkreten Vorhabenträger eine entsprechende Anrechnung angestrebt, ist von einem deutlich höheren Gesamtaufbau und Substratschicht auszugehen. Für eine Anrechnung eines Gründaches als Rückhalte- raum wird seitens der Fachbehörden zwischenzeitlich mindestens eine Dicke von 35 cm – oder ein ent- sprechender anderer Schichtaufbau mit gleicher Rückhaltewirkung – vorgeschrieben.

Zisternen und Retentionsvolumen können mittels Überlaufs an den öffentlichen Mischwasserkanal ange- schlossen werden. Der Anschluss ist dann ggf. gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben des Marktes Dietenhofen zu drosseln. Die Entwässerungssatzung des Marktes Dietenhofen ist zu beachten. Für den Überlauf mit Anschluss an die bestehende Mischwasserentwässerung ist eine Rückstausicherung vorzu- nehmen.

Die bestehenden Mischwasserkanäle sowie die Mischwasserbehandlungsanlage besitzen grundsätzlich noch hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme üblicherweise anfallenden Schmutzwassers aus der geplan- ten Nutzung. Wesentliche zusätzliche Abwassermengen sind aus den Planungen nicht zu erwarten. Details zur zukünftigen Entwässerung sind unter Beachtung des konkreten Vorhabens mit dem Markt Dietenhofen abzustimmen. Ggf. ist bei besonderen Nutzungen mit übermäßigem Schmutzwasseranfall eine Rückhal- tung und Drosselung erforderlich.

Die Entwässerung kanns als gesichert erachtet werden.

Am Westrand des Planungsgebietes verläuft eine Hauptwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasser- versorgung Dillenberggruppe. Die bestehende Leitung ist im Planblatt vermerkt und befindet sich im Be- reich der dort ausgeführten Grünflächen. Es befinden sich zum Teil Gehölzstrukturen im Bereich der Lei- tungsstrasse. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umplanungen möglichst keine weiteren Gehölzpflan- zungen im Bereich der Versorgungsleitung realisiert werden sollten, da hierdurch ggf. Risiken für die Ver- sorgungsleitung entstehen und im Falle von Wartungsarbeiten an der Leitung auch Beeinträchtigungen der Gehölze zu erwarten sind.

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

9. Denkmalschutz

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

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu melden.

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

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.06.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

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

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

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

Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. der zu erwartenden hohen Versiegelung können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich der barrierefreien Anschlüsse an die Nutzungen (Eingangsbereiche) kann es je nach Gefälleausführung zu Wassereintritten kommen.

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

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten. Es sollten vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von ggf. geplanten Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

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

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

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

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

11. Vorbeugender Brandschutz

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen im Norden sowie die weitere Zufahrt im Südosten weiterhin gut erreichbar. Die Erreichbarkeit für Rettungseinsätze ist weiterhin umfassend gegeben. Durch die nun geplanten Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den abwehrenden Brandschutz.

Neu geregelt wird aktuell die erforderliche Löschwasserversorgung im Umfeld der Neudorfer Höhe. Entsprechend der Angaben des Versorgers kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nur eine Leistung von maximal 48 m³/h im städtebaulichen Umfeld verfügbar gemacht werden. Für das geplante Sondergebiet sowie die bestehenden übrigen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld wird aber eine Leistung von mindestens 96 m³/h benötigt. Der Markt bereitet daher zurzeit die Herstellung eines Löschwasserbehälters mit 100 m³ Volumen auf der Nordwestseite des Kreisverkehrsplatzes an der Kreisstraße AN 11 im Bereich des öffentlichen Grünstreifens neben dem dortigen Sondergebiet Einkauf an der Industriestraße vor. Die Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Der 300 m Radius für die Versorgung ist eingehalten. Somit kann auch weiterhin von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. An das Planungsgebiet schließen allseitig die Gewerbeflächen von Dietenhofen an.

Emissionen aus den geplanten Nutzungen

Immissionsschutzrelevante Gebiete oder Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die nächsten Wohngebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie südlich, topografisch niedriger gelegen sowie in ca. 750 m Luftlinie nördlich in Neudorf. Kritische Auswirkungen aus den bereits ausgeübten Bestandsnutzungen sind nicht bekannt. Aus den maßvollen Erweiterungen werden ebenfalls keine erheblichen zusätzlichen Belastungen erwartet. Es handelt sich, wie bereits dargestellt, im Wesentlichen um Optimierungen für die Warenpräsentation und die Schaffung eines zeitgemäßen Einkaufserlebnisses. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden hier nicht erwartet. Auswirkungen auf diese Wohnbauflächen sind somit nicht zu erwarten.

Der bestehende Bebauungsplan hat in seinen Festsetzungen eine Begrenzung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel vorgenommen. Diese Maßgabe wurde entsprechend uneingeschränkt übernommen und gewährleistet somit den angemessenen Schallschutz für das Umfeld. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorgaben für Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie Immissionen gem. DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA-Lärm durch die Vorhabenträger zu beachten. Die Immissionsschutzansprüche der Nachbarschaft sind so weit hinreichend gewahrt.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

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

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

13. Altlasten

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

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

14. Grünordnung

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

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung für den Änderungsbereich wurden überarbeitet. Hierbei sind insbesondere die Erfahrungen der Vergangenheit bzgl. des Vollzugs der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen eingeflossen. Es zeigte sich, dass insbesondere die Festsetzung zur Fassadenbegrünung nicht vollzugsfähig war.

Mit den nun getroffenen Festsetzungen wird nun eine fachlich realistisch vollzugsfähige Grünordnung für die mit der Änderung beplanten Flächen umgesetzt. Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind dabei naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Grünflächen sind vorrangig als nährstoffarmen Extensivwiesen zu entwickeln. Somit soll eine naturnahe Gestaltung sichergestellt werden. Es sind ausschließlich heimisches und standorttypischen Saatgut bzw. Gehölze zu verwenden.

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil, der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten.

Pro angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist jeweils mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum der 2. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Somit wird auch eine gute Durchgrünung der überplanten Flächen sichergestellt

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen mit einer max. Breite von 30 cm entlang von Gebäuden. Der Ausschluss ist notwendig, da Kies- und Schotterflächen negativ auf die kleinklimatischen Verhältnisse wirken und zur Aufheizung der lokalen Bodenlufttemperaturen beitragen. Auch aus grünordnerischen Gründen sind Stein- und Kiesflächen als ungeeignetes Gestaltungselement zu erachten. Mit der Festsetzung sind auch Pflanzflächen innerhalb von Stellplatzanlagen erfasst. Auch hier ist die Verwendung von entsprechenden Materialien unzulässig.

Alle festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Somit wird eine der Nutzung und der Lage der überplanten Fläche angemessene grünordnerische Gestaltung gewahrt. Die Vorgaben sind bei erheblichen Eingriffen in den bestehenden Flächen des Änderungsbereiches mit Auswirkungen auf die aktuell umgesetzten Grünordnungsmaßnahmen verbindlich umzusetzen und zu beachten. Werden lediglich bereits versiegelte Fläche ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme geändert, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Soweit einzelne Gehölze hierbei entfernt werden, sind hierfür Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität vorzunehmen. Die bestehenden Gehölze sind auch während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2

Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Nutzung als Einkaufsmarkt gekennzeichnet, die Flächen sind zum Großteil bereits versiegelt. Durch die zusätzliche Bebauung werden die bestehenden Nutzungen intensiviert, es kommt zu einer aber voraussichtlich zu weiteren Flächenversiegelung durch das Gebäude. Jedoch handelt es sich hierbei um Flächen, die im Bestand bereits durch Stellplätze und Fahrflächen vollversiegelt sind. Somit ist in der Gesamtbetrachtung nicht mit erheblichen zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zudem vermieden werden. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet schon als Gewerbefläche bzw. als Einkaufsmarkt genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Gewerbenutzungen und im Planungsgebiet durch die großflächige Parkplatzanlage sowie den Einkaufsmarkt geprägt. Die unversiegelten Flächen können aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Mit den Planungen ist nicht davon auszugehen, dass hieran wesentliche Änderungen entstehen. Vielmehr ist auch in der Zukunft mit einer ähnlichen Situation wie im Bestand zu rechnen. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Das Verbot von Stein- und Kiesgärten und die Verpflichtung zur naturnahen Anlage von unversiegelten Flächen minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Gewerbestrukturen im Umfeld sowie die bereits ausgeübte Einkaufsnutzung mit großflächigem Parkplatz im Gebiet geprägt. Zudem sind die vorhandenen Hochspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sehr markant. Mit der Änderung des Bebauungsplans durch Änderung des Gebietscharakters ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen im Ursprungsbebauungsplan wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen, an der mit der vorliegenden Änderung keine wesentliche Veränderung erfolgt. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen einer Örtlichen Begehung im Frühjahr 2023 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Gewerbestrukturen sowie die Vorbelastung durch die im Plangebiet bereits ausgeübten Einzelhandelsnutzungen sowie Parkplätze wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Darüber hinaus konnten weder im Änderungsbereich als auch im städtebaulichen Umfeld artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Bei den im Rahmen der Begehung festgestellten Arten handelte es sich um die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs. Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes und der bereits bestehenden umfassenden Nutzung ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld. Aus fachlicher Sicht war es allgemein im Sinne der Vermeidung von Auswirkungen notwendig, folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen:

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.

- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittierend) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Große Höhe“ nicht zu erwarten.

Als maßgeblich relevante Aspekte sind hier die Punkte 5.3.1.1 und 5.3.1.4 des Regionalplans zu benennen, welche die Stärkung der Versorgung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs vorsehen. Der mit den vorliegenden Planungen nun zur Weiterentwicklung vorgesehene Lebensmitteldiscounter mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² ist ein Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, d.h. für ihn gelten die Ziele des LEP für Einzelhandelsgroßprojekte.

Die im Rahmen der zulässigen Nutzungen weitergehend festgesetzten Nutzungsarten sind für sich keine Einzelhandelsgroßprojekte. Sie wären allgemein auch in einem Gewerbegebiet im Regelfall zulässig. Sie sind auch nicht Teil einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration, weshalb für sie die Einzelhandelsziele des LEP nicht einschlägig sind.

Wie bereits dargelegt ist der Markt Diethofen gem. den Bestimmungen des Regionalplans als Kleinzentrum festgelegt und gemäß Überleitungsvorschrift in § 2 Abs. 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern bis zur Fortschreibung des Regionalplankapitels zu Zentralen Orten einem Grundzentrum gleichgestellt. Der Markt Diethofen ist somit ein Zentraler Ort im Sinne des Ziel 5.3.1 des LEP.

Für die Bewertung von Standorten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auch die integrierte Lage gem. den Vorgaben des LEP maßgeblich. Der hier formal nun erneut geplante Planstandort ist eine städtebauliche Randlage ohne unmittelbares anteiliges fußläufiges Einzugsgebiet und daher städtebaulich nicht als integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 des LEP einzustufen. Einzelhandelsgroßprojekte sind gem. den Zielen des LEP in städtebaulich nicht integrierter Lage jedoch landesplanerisch grundsätzlich unzulässig.

Es werden durch das LEP aber Ausnahmetatbestände beschrieben, welche die hier geplante Erweiterung in städtebaulicher Randlage zugelassen können. Der Markt Diethofen hat hierzu im vorliegenden Fall nachzuweisen, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Der Markt Diethofen hat hier zur durch einen Fachgutachter eine entsprechende Untersuchung vornehmen lassen. Die durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH durchgeführte „Beurteilung möglicher Flächenpotenziale im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscounters und eines Markgrafen-Getränkemarktes in DIETHOFEN“ stellt im Ergebnis fest, dass aktuell aufgrund der topografischen Verhältnisse und der faktischen Flächenverfügbarkeit keine alternativen integrierten Entwicklungsstandorte gegeben sind. Die erstellte Begutachtung ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans beigefügt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zu einer Überschreitung der zulässigen Abschöpfungsquote von 25 % der verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft im maßgeblichen Nahbereich von Dietenhofen im Sinne des Ziels 5.3.3 des LEP kommt. Da aber gem. Ziel 5.3.1 Satz 2 des LEPs Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche ungeachtet des Ziels 5.3.3 des LEP in allen Gemeinden zulässig sind, ist die voraussichtlich zu erwartende Abschöpfungsüberschreitung als irrelevant einzustufen.

Da im vorliegenden Fall diese Ausnahme des Ziels 5.3.1 Satz 2 des LEP maßgeblich für die Planungen ist, kann ihr auch der sich zunächst vermeintlich auftuende Widerspruch zu 5.3.2 des Regionalplans der Region Westmittelfranken nicht entgegengehalten werden. Die Ausnahme gem. LEP ist hier bestimmend für die Planung.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Dietenhofen beachtet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie in Bezug genommenen Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markt Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage des Markts Dietenhofen (<http://www.Dietenhofen.de>) eingesehen oder unter Tel. 09824 – 9206-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Große Höhe“ in der Fassung vom 20.02.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Beurteilung möglicher Flächenpotenziale im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters und eines Markgrafen-Getränkemarktes in Dietenhofen, erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Benno-Strauß-Straße 7 (B), 90763 Fürth vom 30.11.2022

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit geänderten Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Höhe“ widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.10.2023
Zuletzt geändert am 20.02.2024

Dietenhofen, den

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister