

**Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach**

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

**Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“
in Dietenhofen**

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

26.07.2023

zuletzt geändert am

20.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

17.	Überregionale Planung	19
18.	Hinweise	19
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	20

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

1.2 Verfahren

Der Markt Dietenhofen hat mit Beschluss vom 10.05.2022 zur gezielten Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung 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. Die das Planungsgebiet querende Biogasleitung wurde zwischenzeitlich stillgelegt, so dass diese Flächen zukünftig auch bebaut werden können. Im Rahmen der Vermarktung der Flächen ergab sich die Situation, dass für die Erschließung von Hinterliegergrundstücken die planerisch angelegte Verkehrsanlage nicht mehr benötigt wird. Stattdessen sollen diese Flächen nun als Gewerbeflächen mitvermarktet werden. Die festgesetzten Grünflächen werden in diesem Zusammenhang mit angepasst.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, da mit der vorliegenden Planung die Grünzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Gewerbeflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad nicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage des Marktes Dietenhofen am 21.08.2023.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin ein Gewerbegebiet (vgl. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Der Markt Dietenhofen hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 28.08.2023 bis 06.10.2023 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bauleitplanung beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 08 vom 21.08.2023. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Planung beteiligt und ihnen Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung von 20.02.2024 behandelt und sorgsam für- und miteinander abgewogen. Im Anschluss wurde durch den Marktgemeinderat in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

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

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Dietenhofen beabsichtigt am Nordrand von Dietenhofen den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“ zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Neudorfer Höhe II“ stammt aus dem Jahr 2015 und beinhaltet zwei getrennte Baufenster, Verkehrsflächen sowie Straßenbegleitgrün, die nun mit der 1. Änderung überplant werden. Bisher wurden die Flächen des Planungsgebietes weder erschlossen noch bebaut.

Da die Biogasleitung, die das Planungsgebiet in zentraler Lage von Norden nach Süden quert, noch in Betrieb war haben sich weitere Entwicklungen an diesem Standort verzögert. Nun wird die Leitung nicht mehr benötigt, so dass die Belange der Leitung für die weitere Planung nicht mehr ins Gewicht fallen. Mit dem Wegfall der Biogasleitung können die noch nicht bebauten Grundstücke des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ grundsätzlich freier gestaltet werden. Diese Möglichkeit soll nun im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans städtebaulich angemessen geregelt werden, ohne dabei in die städtebaulichen Grundzüge der bisherigen Planungen einzugreifen. Durch die Anpassung der Baugrenzen soll die mögliche Lage der geplanten weiteren baulichen Entwicklungen flexibilisiert werden, ohne in den Umfang der Bauleitplanung einzugreifen. Bisher verbindlich vorgeschrieben Lagen von Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sollen zukünftig entfallen, um die freie Gestaltung zu ermöglichen.

Im Zuge der Vermarktung hat sich gezeigt, dass die mit der Verkehrsanlage vorgesehenen Hinterliegergrundstücke nicht benötigt werden. Die Flächenaufteilung kann so erfolgen, dass die geplante Wendeanlage nicht benötigt wird. Die bisher als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche werden nun als Gewerbeflächen festgesetzt. Der Versiegelungsgrad bewegt sich somit in vergleichbarer Größenordnung.

Weitere planungsrechtlichen Änderungen sind nicht vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen getroffene Ausweisung von Gewerbeflächen im Norden von Dietenhofen wird weitergeführt. Die Grundzüge der Planung sind in Abwägung aller Belange von den Änderungen nicht betroffen.

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Diethenhofen als gewerbliche Nutzflächen dargestellt.

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

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

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

3.1 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem 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 „Neudorfer Höhe II“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

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

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Kreisstraße AN 11
- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden: durch die Straße „Neudorfer Höhe“ und anschließende Gewerbeflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nrn. 1665/4, 165/5, 165/6 und 166 der Gemarkung Neudorf, sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nr. 561 der Gemarkung Diethenhofen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,9 ha. In den Geltungsbereich wurde dasjenige Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen des Bebauungsplans erforderlich ist.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich als gewerbliche Nutzflächen (vgl. § 8 BauNVO) festgesetzt. Circa ein Drittel dieser Flächen wird aktuell bereits umgenutzt. Der Flächennutzungsplan stellt die überplanten Flächen als gewerbliche Nutzflächen dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden hieran keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

5.2 Topographie

Topographisch liegt der Bereich in einem von Osten nach Westen geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 240 m um 2,0 m nach Westen.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über die Straße „Neudorfer Höhe“ im Süden 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 südlich angrenzenden Gehweg entlang der Straße „Neudorfer Höhe“ besteht eine gute Anbindung nach Dietenhofen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich 650 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 überwiegend an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird gerade erstellt und erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH. Die jeweiligen Leitungen verlaufen in der südlich gelegenen Straße „Neudorfer Höhe“, zur Erschließung des Planungsgebietes müssen teilweise neue Hausanschlüsse gebaut werden.

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

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 26.07.2023) 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 ist durch die Nutzung zum Teil als in Umsetzung befindliches Gewerbegebiet und zum Teil noch als landwirtschaftliche Nutzfläche im städtebaulichen Umfeld gekennzeichnet. Darüber hinaus sind vor allem die zahlreichen gewerblichen Nutzflächen 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 des Planungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland des Keuper-Berglandes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit 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 aktuell im landwirtschaftlich genutzt, ein Drittel des Planungsgebietes wird derzeit bebaut.

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 westlich außerhalb des Planungsgebiets verläuft der Kiengraben Richtung Leonrod.

Für das Planungsgebiet wurde bereits eine gesonderte Niederschlagswasserableitung in Richtung Nordwest hergestellt. Anfallendes Oberflächenwasser kann hierüber abgeleitet werden.

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

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

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

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind tiefere Bohrungen nicht möglich. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist aus 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 Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

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

Westlich und südlich des Planungsgebietes grenzen die Gewerbeflächen von Diethenhofen 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 nach wie vor ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Änderungen an der Grundsatzentscheidung werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Mit der Planung werden bisher als Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche als gewerbliche Nutzflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden für die Erschließung der Gewerbeflächen nicht mehr benötigt. Daraus resultierend werden städtebaulich vertretbare Anpassungen an den überbaubaren Flächen im Planungsgebiet vorgenommen, wodurch die Lage zukünftiger Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken freier gewählt werden kann. Zudem sind nun bessere Grundstückszuschnitte für die einzelnen Gewerbe-parzellen möglich. Die weiteren Nutzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Neudorfer Höhe II“ werden von der vorliegenden Planung nicht berührt, Sie gelten uneingeschränkt fort.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	1,84 ha	100,0 %
Nettobaufläche Gewerbegebiet	ca.	1,67 ha	90,8%
Festgesetzte Ausgleichsflächen	ca.	0,17 ha	9,2 %

6.3 Erschließungskosten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind geringere Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten, da auf die geplante Wendeanlage verzichtet werden kann. 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 Entwicklung der Flächen am Nordrand von Diethenhofen getroffen.

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

Mit der Stilllegung der Biogasleitung, die das Planungsgebiet von Norden nach Süden quert, kann auf die bisher zum Schutz der Leitung festgesetzten Schutzzone verzichtet werden. Die für den Bereich der Schutzzone festgesetzte Beschränkungen in der Nutz- und Bebaubarkeit können zurückgenommen werden.

Durch die Stilllegung der Leitung entfällt die bisher definierte Schutzzone der Biogasleitung. Der Verlauf der Leitung wird nur noch nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans berücksichtigt. Die weiteren Schutzbelange der Leitung entfallen. Mit dem Wegfall der Schutzzone können somit die überbaubaren Grundstücksflächen freier gestaltet werden.

Zudem kann in diesem Zuge auf die ursprünglich geplante Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen verzichtet werden. Die Verkehrserschließung bleibt umfassend gewahrt. Die ursprünglich geplanten öffentlichen Stellplätze werden nicht benötigt. Entsprechender Bedarf ist nicht gegeben.

Aus ursprünglich zwei separaten Baufenstern wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nun ein einheitliches Baufenster gebildet und festgesetzt. Die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO halten dabei im Süden, Westen sowie im Osten jeweils 3,00 m zur Grenze des Gewerbegebiets

ein. Nur im Norden wird ein Abstand von 5,00 m zur dortigen Grundstücksgrenze gewählt. Durch diese Änderung des Baufensters können somit die Gebäude anders im Planungsgebiet angeordnet werden. Zudem können die einzelnen Bauparzellen flexibler bezüglich ihrer Größe gestaltet werden.

Auf eine weitergehende Unterteilung der Baufenster kann daher verzichtet werden. Das neu gebildete Baufenster umfasst auch das in Errichtung befindliche Gebäude und sichert deren Weiterentwicklungsfähigkeit. Die gewählten Mindestabstände der Baugrenzen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken bzw. der angrenzenden Ausgleichsfläche sichern ein ausreichendes Maß an städtebaulichen Freiraum zu den umgebenden Freiflächen.

In der Verlängerung der ursprünglichen Verkehrsfläche nach Norden über der bestehenden Biogasleitung war eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf diese Grünfläche kann nun mit der Stilllegung der Leitung verzichtet werden und aus den benannten zwei Baufenstern nun eines festgesetzt werden.

Die weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Neudorfer Höhe II“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise, der Dachgestaltung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und behalten somit weiterhin Gültigkeit. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang auf die Schutzzone der Hochspannungsleitung im Nordosten sowie auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße AN 11 hinweisen. Mit der vorliegenden unselbstständigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ werden nur wie bereits oben beschrieben die überbaubaren Grundstücksflächen an die sich nun ergebenden tatsächlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten städtebaulich angepasst. Die planerischen Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die bestehende Straße „Neudorfer Höhe“ hinreichend gewährleistet. Von dort besteht Anschluss an die Kreisstraße AN 11 und weitere überörtliche Straßen. Durch das Planungsgebiet ist nur mit einer moderaten Verkehrszunahmen zu rechnen, so dass hieraus nicht mit Auswirkungen auf die Anbindung selbst zu rechnen ist.

Die Erschließungsstraße im Süden des Planungsgebiets 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 nun nicht mehr vorgesehen. Durch die Stilllegung der Biogasleitung ist eine Einteilung der Grundstückszuschnitte möglich ohne dass es einer öffentlichen Erschließungseinrichtung bedarf, die Erschließung erfolgt direkt über die Straße im Süden. Die weitergehende innere Erschließung kann vorhabenbezogen im Rahmen der konkreten individuellen Planung geregelt werden.

Ruhender Verkehr

Für die Bebauung der einzelnen Parzellen ist in der Satzung in Abhängigkeit von der Nutzung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Die so ermittelte Anzahl der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Entlang der südlich gelegenen Straße „Neudorfer Höhe“ verläuft ein Gehweg zu den weiteren Gewerbeflächen von Diethenhofen. Mit der vorliegenden Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen Aufkommen zu rechnen, so dass die Erschließung mittels Geh- und Radweg als gesichert erachtet werden kann.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich 650 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 Diethenhofen 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 Diethenhofen aber keinen erkennbaren Einfluss.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die Straße im Süden erfolgen.

Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtbereich 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 wird im Trennsystem entwässert. Der bestehende Mischwasserkanal in der „Neudorfer Höhe“ besitzt hierzu noch hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme üblicherweise anfallenden Schmutzwassers aus gewerblichen Nutzungen. Details hierzu sind unter Beachtung des konkreten Vorhabens mit dem Markt Diethenhofen abzustimmen. Ggf. ist bei besonderen Nutzungen mit übermäßigem Schmutzwasseranfall eine Rückhaltung und Drosselung erforderlich.

Gem. den rechtlichen Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist anfallendes Oberflächenwasser vorrangig auf den Flächen des Planungsgebietes zu versickern. Im Sinne der Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers wurde daher im Ursprungsbebauungsplan die versickerungsoffene Ausführung der Stellplätze im Planungsgebiet festgesetzt.

Im Norden des Planungsgebietes wurde ein neuer Kanal für das Niederschlagswasser gebaut. Die Ableitung des Niederschlagswasser erfolgt von dort in westliche Richtung zum neu errichteten Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe“. Die zu erwartenden Wassermengen aus dem Planungsgebiet wurden beim Neubau des RRB bereits entsprechend berücksichtigt.

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

9. Denkmalschutz

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

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

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

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 21.04.2023

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

Im Rahmen eines Bodengutachtens für die Erstellung der Niederschlagswasserableitung wurde kein Grundwasser festgestellt. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann aber Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen für die einzelnen Grundstücke werden daher empfohlen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Ebenfalls können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von östlicher Richtung kommendem Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Diese Gefahren sind bei der weitergehenden Detailplanung zu berücksichtigen. Die am Ostrand angeordnete Pufferzone in Form einer öffentlichen Ausgleichsfläche minimiert die Risiken bereits erkennbar. Hierüber kann wild abfließendes Niederschlagswasser gefährdungsminimierend nach Norden in die Feldflur umgeleitet werden. Der östlich der überplanten Fläche befindliche Feldweg minimiert die Gefahren weiter.

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

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

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

Der Gefahr aus Starkregenereignisse ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über 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 Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

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

Neu geregelt wird die erforderliche Löschwasserbevorratung für die geplanten Nutzungen. Entsprechend der Angaben des Versorgers kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nur eine Leistung von maximal 48 m³/h verfügbar gemacht werden. Für das geplante Gewerbegebiet wird aber eine Leistung von mindestens 96 m³/h benötigt. Der Markt hat daher die Herstellung eines Löschwasserbehälters mit 100 m³ Volumen im Bereich der bisherigen Wendeanlage vorgesehen gehabt. Dieser Löschwasserbehälter soll nun auf der Westseite des Kreisverkehrsplatzes an der Kreisstraße AN 11 im Bereich des öffentlichen Grünstreifens, neben dem Sondergebiet Einkauf an der Industriestraße realisiert werden. Der 300 m Radius ist eingehalten. Somit kann auch weiterhin von gesicherten Löschwasserbedingungen ausgegangen werden.

12. Immissionsschutz

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

Emissionen aus Gewerbelärm

Immissionsschutzrelevante Gebiete oder Nutzungen sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die nächsten Wohngebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie südlich, topographisch niedriger gelegen sowie in ca. 750 m Luftlinie nördlich in Neudorf. Auswirkungen auf diese Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten. 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 soweit hinreichend gewahrt.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehende Straße im Süden 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 der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen, insbesondere 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

Bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die gestalterischen Ziele der Grünordnung definiert und in der Satzung zum Bebauungsplan entsprechend als Festsetzung aufgenommen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ ergibt sich nur eine Veränderung der festgesetzten Grünordnung. Es wird auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche in zentraler Lage verzichtet. Diese Grünfläche hatte nur die Funktion die darunterliegende Biogasleitung zu schützen. Eine naturräumliche Funktion war mit der Festsetzung nicht verbunden. Die Funktion dieser öffentlichen Grünfläche kann von den weiteren festgesetzten Grünflächen sowie den festgesetzten Ausgleichsflächen im Planungsgebiet übernommen werden. Die weiteren grünordnerischen Maßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Neudorfer Höhe II“ gelten weiterhin.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im Ursprungsbebauungsplan waren bereits die erforderlichen Ausgleichsflächen sowie -maßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die notwendige Meldung der Flächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist bereits erfolgt.

Mit der vorliegenden Änderung wird eine zusätzliche Überplanung von einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich mit einer Größe von 210 m² zulässig. Weiteren Grünflächen sind von der Planung nicht berührt. Aus der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2016 besteht noch eine externe Restausgleichsfläche von 119 m² auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 692, 693 und 695 der Gemarkung Kehl Münz. Für den Ursprungsbebauungsplan aus 2016 wurde ein Kompensationsbedarf von 7.772,49 m² ermittelt, die festgesetzten Ausgleichsflächen weisen eine Gesamtgröße von 7.892 m² auf. Aus der Differenz ergibt sich somit die Restfläche von 119,51 m², die nun für die vorliegende Planung herangezogen werden kann.

Hinsichtlich der erforderlichen Kompensation hat sich zwischenzeitlich die Rechtslage geändert. Inzwischen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im Zusammenhang mit der Bayerischen Kompensationsverordnung maßgebend, welcher auch vom Markt Dietenhofen angewendet wird.

Die überbaubare Grünfläche entspricht im Ausgangszustand einer intensiv genutzten Ackerfläche (BNT A11). Zum Ausgleich wurden externe Flächen festgesetzt, die sich mittlerweile zu mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (BNT G212) entwickelt haben.

Die Umrechnung der Ausgleichsflächen in Wertpunkte ergibt folgenden Ausgleichsbedarf:

$$210 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} \times 0,8 = 336 \text{ WP}$$

Die Wertpunkte für die Ausgleichsfläche ermitteln sich wie folgt:

$$119 \text{ m}^2 \times (8\text{WP} - 2\text{WP}) = 714 \text{ WP}$$

Der neue Leitfaden ermöglicht eine Verzinsung von bereits umgesetzten Ökoflächen. Es dürfen dabei in Anlehnung an die BayKompV je Kalenderjahr der vorgezogenen zeitlichen Realisierung drei Prozent Verzinsung angesetzt werden, maximal allerdings für zehn Jahre. Für die vorliegende Planung wurde also eine Verzinsung von 21 % der bereits im Jahr 2016 umgesetzten Maßnahmen angesetzt. Die Verzinsung der Wertpunkte aus der Restfläche stellen sich wie folgt dar:

$$714 \text{ WP} \times 21 \% = 863,94 \text{ WP}$$

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 336 Wertpunkten für die vorliegende Planung kann also mit dem bereits festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen wie zuvor dargestellt hinreichend sichergestellt werden.

Die erforderliche Meldung beim LfU ist bereits durch den Markt Dietenhofen erfolgt.

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 landwirtschaftliche Nutzung sowie die aktuelle Bebauung als Gewerbegebiet gekennzeichnet, die Flächen sind zum Teil noch unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen zum Teil geändert, es kommt zu einer weiteren Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie das Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich oder schon als Gewerbefläche 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 Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes sind zum Teil landwirtschaftlich oder als Gewerbeflächen genutzt und standen dem Menschen somit auch nicht zu Erholungs- und Freizeitzielen 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 die bestehenden Gewerbestrukturen sowie die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld geprägt. Zudem sind die vorhandenen Hochspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sehr markant. Mit der Änderung des Bebauungsplans durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ergibt sich keine wesentliche Änderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen im Ursprungsbebauungsplan wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Gewerbeentwicklung am Nordrand von Dietenhofen. 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 der Lage von baulichen Anlagen ermöglicht. Die grundsätzliche Flächeninanspruchnahme ist bereits bei der Aufstellung des Urbebauungsplans erfolgt. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch

wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch den direkten Anschluss an den Bestand auf neue Verkehrsflächen verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen einer Örtlichen Begehung im Frühjahr 2023 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die bisherigen Annahmen gelten fort. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Gewerbestrukturen, die Vorbelastung durch vorhandene Hochspannungsleitung wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Darüber hinaus konnten weder im Änderungsbereich als auch im städtebaulichen Umfeld artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

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

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Dietenhofen beachtet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. 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.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“ 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.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit geänderten Festsetzungen für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Neudorfer Höhe II“ widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Urbebauungsplans „Neudorfer Höhe II“ i.d.F. vom 13.12.2016 fort.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 26.07.2023
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