

**Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan Nr. 24

**„Götteldorf Nordost“
AUFHEBUNGSVERFAHREN**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand vom 11. Juni 2024
zuletzt geändert am 13.08.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitung	4
1.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.	5
5.	Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Aufhebung des Bebauungsplans	6
6.	Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des Bebauungsplans	7
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	8
8.	Denkmalschutz	9
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	9
10.	Vorbeugender Brandschutz	11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Umgang mit Altlasten	12
13.	Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
14.	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	14
16.	Überregionale Planung	14
17.	Hinweise	14
18.	Bestandteile der Aufhebung des Bebauungsplanes	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24 „Götteldorf Nordost“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 zum 15.11.1996 den Bebauungsplan Nr. 24 „Götteldorf Nordost“ in Kraft gesetzt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele wurden im Wesentlichen erreicht, so dass ein Fortbestand des Bebauungsplans entbehrlich ist. Die im Bebauungsplan dargelegten Festsetzungen sind teilweise zudem durch die Rechtsprechung bzw. die nun herrschende Auslegung der Festsetzungen überholt.

Der Marktgemeinderat hat daher im Rahmen seiner Sitzung am 11.06.2024 über den Fortbestand des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan aufzuheben. Da es sich um im Wesentlichen bereits bebaute Flächen handelt und die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, kann für die Aufhebung das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB angewendet werden (Vgl. § 13a Abs. 4 BauGB). Verfahrensrechtlich sind daher die Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB anzuwenden (Vgl. §13a Abs. 2 BauGB).

In der Zeit vom 18.06.2024 bis zum 19.07.2024 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17.06.2024. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Verfahren gebeten.

Der Marktgemeinderat des Markts Dietenhofen hat im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 13.08.2024 die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung hierzu durchgeführt. Im Ergebnis dieser sach- und fachgerechten Abwägung hat der Marktgemeinderat des Marktes Dietenhofen im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- es sich um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung handelt
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB).

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Deshalb wird 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 § 10a Abs. 1 abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für die sich aus der Planung ergebenden Aufhebung nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der am 15.11.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 24 „Götteldorf Nordost“ hatte als Planungsziel im Ortsteil Götteldorf Flächen für die Entwicklung weitere Wohnnutzungen zu schaffen. Die Wohnbauflächen waren für die Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung vorgesehen. Zwischenzeitlich sind 6 von 7 Parzellen entwickelt und genutzt.

Entsprechend der damals bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten wurden für die Entwicklung der Wohnnutzungen das Instrument des Bebauungsplans gewählt. Um die Verträglichkeit der neuen Nutzungen Umfeld der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld zu gewährleisten, wurde als Art der baulichen Nutzung die Gebietskategorie „Mischgebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Somit war aus damaliger Sicht insbesondere die Verträglichkeit der Immissionen aus der Landwirtschaft mit den neuen Nutzungen in der Abwägung am verträglichsten sichergestellt.

In der Umsetzung des Planungsrechtes sind zwischenzeitlich auf 6 der 7 Parzellen bereits Wohnnutzungen entstanden. Entsprechend der Entwicklungsvorgaben für ein Mischgebiet ist somit für die verbleibende Parzelle keine weitere Entwicklung einer Wohnnutzung mehr möglich. Vielmehr ist dort im Sinne eines Mischgebietes die Umsetzung einer „dies das Wohnen nicht wesentlich störenden“ Gewerbenutzung erforderlich.

Realistisch ist die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung für die verbleibende Grundstücksparzelle in dieser Form nicht zu erwarten. Somit stand der Markt Dietenhofen vor der Frage, des weiteren Umgangs mit den bestehenden Planungsrecht und den gleichzeitig bereits bekannten Entwicklungsabsichten zum Zwecke der Wohnnutzung.

Im Ergebnis der Beratungen zeigte sich, dass eine Aufhebung des Planungsrechtes geeignet ist. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit sie die städtebauliche Ordnung erforderlich sind. Diesen Zweck hat der Bebauungsplan mit den erfolgten Entwicklungen angemessen und zielgerichtet erfüllt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben.

Eine Aufrechterhaltung des Planungsrechtes ist aber aus kommunaler Entwicklungssicht nicht mehr erforderlich. Vielmehr kann die denkbare Restentwicklung der ursprünglich überplanten Flächen angemessen auch im Zuge der Vorgaben des § 34 BauGB und dem Maßstab „des sich Einfügens“ in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden kann. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auf die bisher nicht bebaute Parzelle des Plangebietes ist aus kommunaler Sicht gegeben. Die Fläche ist im Westen, Süden und Südosten von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben. Im Osten wird der Siedlungszusammenhang durch die dortigen umfassenden Gehölzstrukturen und im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße sowie die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen begrenzt, wodurch sich insgesamt ein klar abgegrenzter Siedlungszusammenhang ergibt, welche die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auf die nicht bebauten Restbereiche des bisherigen Bebauungsplans rechtfertigt.

Somit ergeben sich aus Sicht der Kommune durch die Aufhebung auch keine Vermögensnachteile für die unbebauten Teil des Bebauungsplans.

Die angemessene Beachtung der Belange der bestehenden dörflichen Strukturen ist durch die in § 34 Abs. 1 BauGB beschriebenen Voraussetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich angemessen beachtet. Auch die städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung ist durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB hinreichend sicher gewährleistet. Die Erschließung der unbebauten Teile des Plangebietes ist und bleibt auch bei Aufhebung des Bebauungsplans gewährleistet.

In der Gesamtabwägung war daher eine Aufhebung des Bebauungsplans als planerisch geeignetes Instrument zu erachten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Übergeordnete Planungen

Die Flächen der zu Aufhebung vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Markts Dietenhofen als Dorfgebietsflächen dargestellt. Mit der Aufhebung des Planungsrechtes Bebauungsplans erfolgt hieran keine Änderung. Aus der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans leiten sich aber keine unmittelbaren rechtlichen Maßgaben im Sinne des Bauplanungsrechtes ab. Insbesondere lassen sich auf Basis der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Baurechte ableiten. Gleichzeitig ergeben sich für die bisherigen Nutzungen sowie die noch unbebaute Parzelle aber auch keine negativen Auswirkungen. Die bereits ausgeübten Wohnnutzungen sind in Dorfgebietsstrukturen allgemein zulässig. Für die noch unbebaute Parzelle richtet sich die zulässige Nutzung daher zukünftig nach dem Nutzungskanon eines Dorfgebietes. Es ist aber eine individuelle Bewertung des konkreten Vorhabens im Zuge eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Dietenhofen keine besondere Funktion zu. Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Dietenhofen im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Ansbach. Dietenhofen befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Dietenhofen wird 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. Auf Götteldorf wurden keine regional- oder landesplanerischen Ziele angewendet.

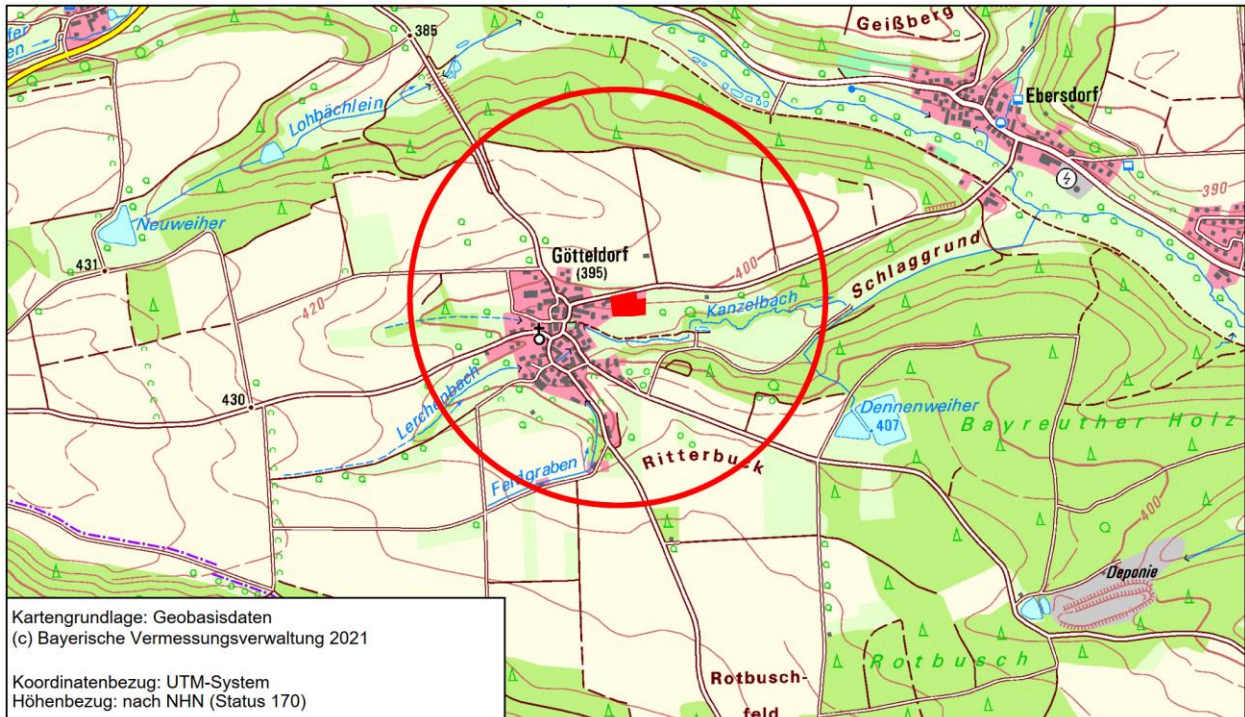
Auswirkungen auf die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Allgemeine Lage des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans.

Der zur Aufhebung vorgesehene Bebauungsplan befindet sich am Ostrand von Götteldorf. Er wird umgrenzt

im Norden: durch die Verbindungsstraße in Richtung Ebersdorf
im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen
im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen
im Westen: durch die Siedlungsstrukturen von Götteldorf

Der genaue Umgriff zur Aufhebung ist aus dem Planblatt zur Aufhebung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das betreffende Gebiet ist wie folgt im Marktgemeindegebiet verortet.



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 24 „Götteldorf Nordost“ ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, und 81/8, jeweils Gemarkung Götteldorf.

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Aufhebung des Bebauungsplans

Die zur Aufhebung vorgesehenen Flächen sind bzgl. der Straßenverkehrsflächen im Eigentum des Marktes Diethenhofen. Die Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum. 6 der 7 Grundstückspartellen sind bereits bebaut. Im Luftbild stellt sich die Situation wie folgt dar (© Luftbild: Bay Vermessungsverwaltung 2024):

Die Erschließung ist vollständig hergestellt und funktionsfähig. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und ist entsprechend auch für das bisher nicht bebaute Grundstück im Generalentwässerungsplan entsprechend enthalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen sind weitestgehend umgesetzt. Insbesondere ist eine angemessene Randeingrünung im Süden und Osten realisiert worden. Im nördlichen Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzung



6. Städtebauliche Festsetzung der Aufhebung des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung ist die Aufhebung des mit dem Bebauungsplan bestimmten Bauplanungsrechtes vorgesehen. Dies hat Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entfallen durch die Aufhebung ersatzlos. Es gelten für den Bereich zukünftig die allgemeinen planungsrechtlichen Vorgaben des BauGB, insbesondere der §§ 29, 34 und 35 BauGB.

Für die bereits errichteten Gebäude und Nutzungen, die vor Aufhebung des Bebauungsplans rechtmäßig errichtet wurden, ergeben sich aus der hier vollzogenen Aufhebung des Planungsrechtes keine Auswirkungen. Die Nutzungen dürfen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden.

Insgesamt ist der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig als Teil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ gem. § 34 BauGB zu erachten.

Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen innerhalb des bisher Geltungsbereiches des Bebauungsplans richtet sich somit zukünftig nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus kommunaler Sicht gegeben. Die Flächen sind im Wesentlichen bereits bebaut und sind daher als Teile des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Götteldorf zu erachten. Die bisher nicht bebaute Parzelle im Nordosten ist im Westen, Süden und Südosten von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben. Im Osten wird der Siedlungszusammenhang von Götteldorf durch die dortigen umfassenden Gehölzstrukturen und im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße sowie die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen begrenzt, wodurch sich insgesamt ein klar abgegrenzter Siedlungszusammenhang ergibt, welche die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auf die nicht bebauten Restbereiche des bisherigen Bebauungsplans rechtfertigt ohne hierdurch die Grenzen des bebauten Siedlungszusammenhangs in den unbebauten Bereich hinaus zu erweitern.

Für weitergehende Bebauungen innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches sind somit zukünftig insbesondere die Absätze 1 und 2 des § 34 BauGB zu beachten:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Abweichungen können dabei gem. § 34 Abs. 3a Bau GB im Einzelfall zugelassen werden:

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. *einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:*
 - a) *der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,*
 - b) *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder*
 - c) *der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,*

2. *städtebaulich vertretbar ist und*
3. *auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

In der Würdigung dieser Vorgaben des § 34 BauGB ist somit auch bei Aufhebung des Bebauungsplans in angemessener Weise die städtebauliche Weiterentwicklung der mit dem bisherigen Bebauungsplan entwickelten städtebaulichen Entwicklungsziele gewährleistet. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die städtebaulich geordnete Entwicklung von Götteldorf bleibt sichergestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die bisherige Möglichkeit der Anwendbarkeit des Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellungsverfahren). Für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben ist zukünftig mindestens ein genehmigungsrechtliches Verfahren gem. Art. 59 BayBO (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erforderlich. Der hierdurch für die konkreten Vorhabenträger entstehende Mehraufwand ist nach sorgsamer Würdigung als vertretbar und hinnehmbar zu erachten.

Insgesamt ergeben sich somit aus planerischer Sicht auch bei Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebaulichen Gesamtentwicklung. Negative Auswirkungen auf die Belange der Grundstückseigentümer und Nutzer innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ebenfalls nicht zu erwarten.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im rechtlichen Sinne, insbesondere hinsichtlich der Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist auch bei Aufhebung des Bebauungsplans gesichert.

Die Verkehrserschließung des bisherigen Geltungsbereiches ist über die bestehende Stichstraße mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße im Norden hinreichend gesichert. Die Ortstafel von Götteldorf an der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich östlich des bisherigen Bebauungsplans.

Negative Auswirkungen auf die Verkehrserschließung sind nicht zu erwarten.

Die Versorgung ist durch die bereits errichteten Versorgungsanlagen umfassend sichergestellt. Diese beinhalten auch die bisher nicht umgesetzten Teile des bisherigen Geltungsbereiches. Dies gilt sowohl für die Strom als auch die Telekommunikations- und Breitbandversorgung. Eine weitergehende Umsetzung von Versorgungsanlagen ist mit dem Entfall des Planungsrechtes nicht erforderlich. Ggf. werden noch Hausanschlüsse erforderlich. Dies betrifft aber die konkreten Vorhabenträger und ist durch diese individuell mit den Versorgern zu klären.

Die Entsorgung ist über die bestehende Entwässerungsanlage im Mischsystem gewährleistet. In der Stichstraße ist ein Entwässerungskanal DN 250 errichtet, welcher weiter südlich in die bestehende Ortsentwässerungsanlage einmündet. Negative Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungsanlage sind aus der Aufhebung nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird für weitere Bebauungen innerhalb der bisherigen Planungsgebietsflächen empfohlen Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswassereintrags in den bestehenden Kanal vorzusehen. Hiermit kann dem im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargelegten Vorrang des Trennsystems zumindest teilweise Rechnung getragen werden.

Für die bisher nicht bebauten Bereiche kann beispielsweise eine vom Schmutzwasser getrennte Entwässerung aufgebaut werden und Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne, bspw. für die Gartenbewässerung gesammelt werden.

Wo möglich sollte Niederschlagswasser durch örtliche Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Auch Gründächer können einen Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls leisten.

Die Abfallentsorgung ist im Bestand ebenfalls über die bereits errichtete Erschließungsanlage auch bei Aufhebung des Planungsrechtes weiterhin angemessen sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Planungsrechtes sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich gilt:

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

Auszug 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.*

Durch die Aufhebung ergeben sich weder im Bereich der bereits ausgeübten Wohnnutzungen noch in den weiteren Bereichen Auswirkungen.

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung und der Eingriff in den Boden durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen wird sich auch bei Aufhebung des Planungsrechtes nicht wesentlich gegenüber der mit dem bisherigen Planungsrecht möglichen Versiegelung verändern. Im Bereich der bereits errichteten Bebauungen kommt es u. U. noch zu geringfügigen weiteren Bodenversiegelungen. Im Bereich des bisher noch nicht bebauten Grundstücks werden sich noch weitere Bodenversiegelungen ergeben, welche sich aber in ähnlichem Umfang wie mit dem Planungsrecht bewegen werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind hieraus nicht zu erwarten.

Aufgrund der Hanglage wird auch zukünftig, soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, ein Schutz dieser gegen drückendes Wasser erforderlich. 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.

Erhebliche zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung wird Versiegelung gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Situation nicht erhöht oder wesentlich verändert. Oberflächenwasser kann weiterhin nach Süden in Richtung der bestehenden Vorflut abfließen. Im Bereich der bestehenden Gebäude ergeben sich aus der Aufhebung des Planungsrechtes ebenfalls keine anderweitigen Auswirkungen als diese bereits im Bestand zu berücksichtigen waren. Durch die auch zukünftig mögliche Bebauung der bisher nicht bebauten Flächen ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenzielle Abflusswege wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers im Umfeld des bisherigen Bebauungsplans. Erhebliche Gefahren sind hier zunächst nicht erkennbar.



Luftbild o. M. mit Darstellung potenzieller Fließwege (blaue Linien) wild abfließenden Niederschlagswassers © Luftbild und Grundstücksteilung Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Aufgrund der topografischen Verhältnisse können unabhängig von der Aufhebung des Planungsrechtes 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 dringend empfohlen.

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

10. Vorbeugender Brandschutz

Auswirkungen auf den vorbeugenden Brandschutz sind aus der Aufhebung nicht zu erwarten. Der vorbeugende Brandschutz kann über die bestehenden Erschließungsanlage weiter umfassend gewährleistet werden. Die Feuerwehr Dietenhofen ist für die dort entstandenen Baustrukturen, Gebäudehöhen und Gebäudenutzungen hinreichend ausgerüstet. Die Löschwasserversorgung kann über die bereits bestehenden Löschwasserhydranten im Umfeld gedeckt werden. Somit ist auch hier durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11. Immissionsschutz

Mit der Aufhebung des Planungsrechtes entstehen hinsichtlich des Immissionsschutzes der im Geltungsbereich bereits errichteten Gebäude bzw. noch möglichen zukünftigen Gebäude sowie im Umfeld keine anderweitigen Auswirkungen als diese in der Bestandssituation.

Auf die bestehenden Gebäude können auch zukünftig Immissionsbelastungen aus dem Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie den Immissionen aus den zulässigen dörflichen Nutzungen entstehen. Hieran ergeben sich durch die vorliegende Aufhebung des Planungsrechtes keine Veränderungen.

An den Aufhebungsbereich grenzen im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, 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. Grundsätzlich ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes und der damit einhergehenden möglichen Rückführung nicht genutzter Flächenanteile des Aufhebungsbereiches in eine landwirtschaftliche Nutzung somit eine gewisse Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Auf hier sind aber die geltenden Maßgaben bzgl. der Duldung üblicher Immissionen aus der regulären Landwirtschaft einschlägig. Somit entstehen auch hieraus für die bereits errichteten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen.

12. Umgang mit Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Aufhebungsbereich 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.

13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes werden auch die Festsetzungen zur Grünordnung aufgehoben. Für die bisher nicht umgesetzten Teile des Planungsgebietes entfällt hiermit die Verpflichtung zur Umsetzung der im Bebauungsplan bisher bestimmten Grünordnungsmaßnahmen. Diese Auswirkungen sind aber aufgrund der Lage des bisher nicht bebauten Grundstücksbereichs als unkritisch anzusehen. Auflagen im Zuge der für die Bebauung dieses Bereichs erforderlichen Baugenehmigung können hier ggf. negative Auswirkungen vermeiden. Im Übrigen wurden die Grünordnungsfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplans weitestgehend umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Randeingrünung im Süden und Osten.

Der Bebauungsplan wurde noch vor Einführung der formalen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und entsprechender verpflichtend festgesetzter Ausgleichsflächen realisiert. Die zum damaligen Zeitpunkt festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sicherten damals hinreichend die sich aus dem Eingriff allgemein ableitende Ausgleichsverpflichtung. Da diese Maßnahmen weitestgehend umgesetzt wurden, kann der sich aus dem damaligen Bebauungsplan ergebende Eingriff auch bei Aufhebung des Bebauungsplans als weiter angemessen ausgeglichen erachtet werden. Negative Auswirkungen diesbezüglich sind daher durch die hier vorgenommene Aufhebung nicht zu erwarten.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 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 des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 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

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen innerhalb des Aufhebungsbereiches als mit dem bisherigen Planungsrecht zu rechnen. Die Flächen sind zukünftig als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachten. Es gilt „der Maßstab des sich Einfügens“ in das bauliche Umfeld. Somit ist für die unbebauten Teile mit einer ähnlichen Bodenversiegelung wie im Bestand zu rechnen. Im Bereich der bereits bebauten Strukturen ist ebenfalls nicht mit erheblich veränderten Versiegelungen wie bisher zu rechnen. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits bebaut und genutzt. Die Retentionsfähigkeit der Böden und die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung wird sich auch bei Aufhebung des Planungsrechtes in ähnlicher Situation wie bisher weiterentwickeln. Aktuelle Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls können sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirken. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits bebaut und genutzt. Die Funktion der bestehenden Vegetationsflächen zur Frischluftentstehung verändert sich nicht wesentlich. Das Durchströmen in südlicher Richtung wird durch die Aufhebung nicht erheblich verändert. Die mit der Errichtung von Gebäuden und der notwendigen Bodenversiegelung einhergehende Aufheizung der lokalen Klimasituation tritt durch die Aufhebung nicht anders als im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB ein. Insgesamt ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die bestehenden typischen Arten des Siedlungszusammenhangs können die Flächen auch zukünftig nutzen.

Im Bereich der bereits errichteten baulichen Anlagen ist mit der Aufhebung des Planungsrechtes nicht mit Veränderungen der bereits eingetretenen Folgen zu rechnen. Die bereits erfolgten Auswirkungen sind durch die erfolgten Grünordnungsmaßnahmen hinreichend minimiert. Im Umfeld sind zudem hinreichende Ausweichmöglichkeiten für entsprechende Populationen vorhanden, so dass auch hier im Ergebnis durch die Aufhebung des Planungsrechtes keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung des Planungsrechtes ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen als im Bestand. Für die bereits errichtenden Gebäude und die dortigen Nutzer ergeben sich keine Auswirkungen.

Die dortigen Nutzungen können, soweit diese ordnungsgemäß errichtet und erschlossen sind, im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden. Neue Nutzungen können im Zuge des sich „Einfügens in das Umfeld“ entstehen. Somit ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen.

Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind auch bei der Aufhebung des Planungsrechtes wie im Bestand zu dulden. Gleiches gilt auch die für Emissionen aus den bestehenden dörflichen Nutzungen im Umfeld. Negative Auswirkungen werden auch hier durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht erwartet, da nur grundsätzlich verträgliche Nutzungen die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen.

Veränderungen in den Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Das bestehende Landschaftsbild wird weiter durch bauliche Anlagen verändert. Im Bereich der bereits bestehenden Wohngebäude minimieren die Grünordnungsmaßnahmen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und sorgen auch bei Aufhebung des Planungsrechtes für eine landschaftsverträgliche Einbindung.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen bereits erfolgt ist und nur noch geringe zusätzliche Flächen überbaut werden können. Erhebliche Auswirkungen werden daher durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen auch bei Aufhebung des Planungsrechtes nicht betroffen.

Die vorliegende Aufhebung des Planungsrechtes berücksichtigt somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen.

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Unmittelbare Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind aus der Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen ist nicht mit negativer Veränderung der Bestandssituation zu rechnen. Auch bei einer Bebauung ist aufgrund der geringen Größe, der bisherigen Nutzung und der bestehenden umgebenden Strukturen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Bereich der bereits umgesetzten Gebäude ist nicht mit entsprechenden Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Aus der Aufhebung des Planungsrechtes ergeben sich hier keine Auswirkungen.

16. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die Belange der überörtlichen Planung sind durch die Aufhebung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind auch bei Aufhebung des Planungsrechtes weiterhin umfassend gewahrt.

17. Hinweise

Als Hinweise sind im Planblatt zur Aufhebung des Bebauungsplans die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markt Dietenhofen,

Rathausplatz 1, 90599 Diethofen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage des Markts Diethofen (<http://www.Diethofen.de>) eingesehen oder unter Tel. 09824 – 9206-0 erfragt werden.

18. Bestandteile der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bestandteile der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Götteldorf Nordost in der Fassung vom 13.08.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.06.2024
Zuletzt geändert am 13.08.2024

Diethofen, den

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

Markt Diethofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister