

**Markt Diethofen
Landkreis Ansbach**

**Aufstellung
des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans
„Hörleinsdorf Südwest“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
Im Stand der Satzungsfassung vom 14.01.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	7
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	7
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	7
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
5.1	Allgemeines	8
5.2	Topographie	8
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Denkmäler	9
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	9
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
5.8	Altlasten	10
5.9	Immissionen	10
5.10	Oberflächennahe Geothermie	10
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	11
6.1	Nutzungen	11
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	11
6.3	Erschließungskosten	11
7.	Bebauung	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
7.3	Dachgestaltung	15
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	15
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	16
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	16
8.1	Erschließung und Verkehr	16
8.2	Entwässerung	18

8.3	Versorgung	18
8.4	Abfallentsorgung	19
9.	Denkmalschutz	19
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	20
11.	Vorbeugender Brandschutz	23
12.	Immissionsschutz	25
13.	Altlasten	27
14.	Grünordnung	28
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	28
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	29
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	30
14.2.2	Ausgleich	32
15.	Umweltbericht	34
15.1	Einleitung	34
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	34
15.2.1	Boden	35
15.2.2	Wasser	36
15.2.3	Klima/Luft	37
15.2.4	Tiere und Pflanzen	38
15.2.5	Mensch	39
15.2.6	Landschaft / Fläche	40
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	42
15.2.8	Wechselwirkungen	43
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
15.6	Zusätzliche Angaben	45
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
16.	Artenschutzrechtliche Prüfung	46
17.	Überregionale Planung	47
18.	Hinweise	49
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	50

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörleinsdorf Südwest“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (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) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. 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 geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember .2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch den § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

•

1.2 Verfahren

Der Markt Dietenhofen hat mit Beschluss vom 09.08.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Südwesten von Hörleinsdorf, einem Ortsteil von Dietenhofen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hörleinsdorf Südwest“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Hörleinsdorf Südwest“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Dietenhofen vom 13.06.2022.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden für eine im Wesentlichen gewerbliche Nutzung sowie Wohn- und Hobbynutzungen realisiert werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Dietenhofen hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hörleinsdorf Südwest“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligungen wurden im Zeitraum vom 27.06.2022 – 08.08.2022 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.06.2022.

In seiner Sitzung vom 13.12.2022 hat der Marktgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange durchgeführt. Im Anschluss hat der Marktgemeinderat in gleicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bauleitplanung wurden im Zeitraum vom 08.02.2023 bis 13.03.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.01.2023. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung am 14.01.2025 wurde die eingegangenen Stellungnahmen durch den Marktgemeinderat beraten und die Abwägung durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde durch den Marktgemeinderat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen beachtet sind. Der Marktgemeinderat hat daher im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Bereich des Marktes Diethofen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen durch die lokalen Gewerbetreibenden. Trotz der Pandemielage und der veränderten geopolitischen Gesamtentwicklungen verzeichnen der Markt Diethofen eine hohe Nachfrage. Die bestehenden Betriebsstätten sind an vielen Stellen nicht mehr ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Zwar entwickelt der Markt Diethofen im Kernort zurzeit weitere Gewerbeflächen.

Die Erschließung der bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen verzögert sich jedoch. Auch die aktuell im Verfahren befindliche Entwicklung nördlich der Industriestraße konnte noch nicht zum Abschluss gebracht werden.

Der Markt Diethofen verzeichnet aber auch in den Ortsteilen eine Nachfrage an Gewerbeflächen im Zusammenhang mit den dörflichen Siedlungsflächen.

Die bestehende Hoffläche im Südwesten von Hörleinsdorf wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung wurde auch eine Reithalle mit benachbarten Reitplatz auf dem Gelände errichtet. Es wurden privat, also nicht gewerblich, mehrere Pferde auf der Hoffläche gehalten.

Diese Pferdehaltung wurde nun reduziert und die bestehende Reithalle für gewerbliche Zwecke als Lager und Arbeitsraum umgenutzt. Zudem sollen auf die bestehenden Freiflächen teilweise auch als Lagerflächen herangezogen werden.

Die geplante Umnutzung hat sich in der Vergangenheit teilweise schon vollzogen, so dass der Vorhabenträger im Nachhinein eine Baugenehmigung für die bereits umgesetzten Änderungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einreichen sollte. Zudem waren weitere geringfügige Um- und Neubauten vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage sowie der Größe des Gesamtvorhabens konnte die Genehmigungsbehörde in der Gesamtabwägung diesem Antrag des Vorhabenträgers nicht mehr zustimmen. Als Lösungsvorschlag wurde angeregt, zunächst planungsrechtlich die Voraussetzungen für die geplante Entwicklungen zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat daher an den Markt Diethofen den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet bereits im Wesentlichen gemischte Flächen im dörflichen Zusammenhang dar. Die geplante Umnutzung entsprechend den typischerweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht angezeigt ist.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien des Marktes Diethofen wurde nach sorgsamer Abwägung dem Vorschlag zur Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für gemischte genutzte Zwecke im Südwesten von Hörleinsdorf mehrheitlich zugestimmt. Hierbei wurde im Besonderen gewürdigt, dass die für eine Überplanung vorgesehenen Flächen bereits im Wesentlichen bereits als Siedlungsflächen genutzt sind und somit keine grundsätzlich neue Flächeninanspruchnahme erfolgt. Das vom Vorhabenträger auf den Flächen betriebene Unternehmen ist prosperierend und beschäftigt mehrere Angestellte. Der Fortbestand ist daher für den Markt von großer Bedeutung, da hiermit sowohl die Gewerbetreibenden im Ort gestärkt werden können als auch das Angebot an Wohnortnahen Arbeitsplatzangeboten gesichert werden kann.

Durch die Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung zur Umnutzung der Mischgebietsflächen ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

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

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle im Marktgemeindegebiet von Dietenhofen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Südwesten von Hörleinsdorf, einem Ortsteil von Dietenhofen, im Anschluss schon bestehender Mischgebietsflächen.

Die Flächen der geplanten Umnutzung sind bereits als Mischgebietsflächen dargestellt und damit grundsätzlich bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Das Umfeld ist überwiegend durch Siedlungsnutzungen sowie land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Die bestehende Hofstelle, mit der Reithalle, den weiteren Nebengebäuden und Stallungen, soll weiterhin für die gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Mit der Weiternutzung der Bestandsgebäude kann auf eine Überbauung bzw. Versiegelung von freien Flächen an anderer Stelle verzichtet werden. Die vorliegende Bauleitplanung gewährleistet somit einen maßvollen Umgang mit der Ressource Boden. Eine Umsiedlung des Unternehmens an andere Stelle ist nicht zu erwarten bzw. es wäre davon auszugehen, dass das Unternehmen in diesem Fall aus dem Gemeindegebiet von Dietenhofen wegziehen würden. Somit wäre mit einem Verlust von Arbeitsplätzen zu rechnen. Da die Flächen zudem bereits tatsächlich entsprechend genutzt werden, geht mit den vorliegenden Planungen keine erhebliche zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher.

Besonders in die Abwägung eingeführt wurden die Belange des Hochwasserschutzes der überplanten Flächen. Die Auswirkungen der Planungen auf die bekannten Hochwasserretentionsräume zeigen, dass die grundsätzlich seitens des Vorhabenträgers beabsichtigten Entwicklungen fachlich unbedenklich sind bzw. durch entsprechende planerische Festsetzungen sicher gelöst werden können.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort als geeignet anzusehen. Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze sowie der besonderen Belange des Vorhabenträgers als die geeignete Entwicklungsfläche im Marktgemeindegebiet zu erachten sind.

Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde anschließend geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. In diesem Zusammenhang wurde intensiv über die zu beachtenden Überschwemmungsflächen entlang des Triebendorfer Grabens diskutiert. Es wurde erst im Jahr 2020 die Überschwemmungsgebiete des Triebendorfer Grabens festgesetzt, die eine mögliche Bebauung entlang des Baches beträchtlich einschränken. Mit einer weiteren Bauung im Abflussbereich des Planungsgebietes darf sich keine Verschlechterung der Hochwassersituation des weiteren Dorfes Hörleinsdorf ergeben. Neben der Beachtung der Überschwemmungsflächen war auch die nur maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Planungsgebiet. Das Vorhaben soll möglichst kompakt gehalten werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich kaum eine alternative Planungskonzeption für das Planungsgebiet.

Das vorliegende Planungskonzept, mit der linearen Anordnung der Gebäude des Planungsgebietes entlang des Triebendorfer Grabens im Südwesten von Hörleinsdorf, greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen zu haben.

Besser geeignete Entwicklungskonzepte sind somit nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen bereits als Mischgebiet dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im Südosten, welche faktisch aber bereits eine Siedlungsnutzung zu geführt ist, ist noch als Grünfläche dargestellt. Dies ist aus Sicht des Marktes Dietenhofen aber noch dem „Unschärfbereich“ der Darstellungsqualität des Flächennutzungsplans zuzuordnen. Aufgrund des Alters des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans strebt der Markt Dietenhofen mittelfristig zudem grundsätzlich eine Gesamtüberarbeitung an, so dass in Abwägung aller Belange die vorliegende Planung noch als hinreichend von der Entwicklungsdarstellung des Flächennutzungsplans als gedeckt ansieht. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Dietenhofen ist damit nicht erforderlich.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

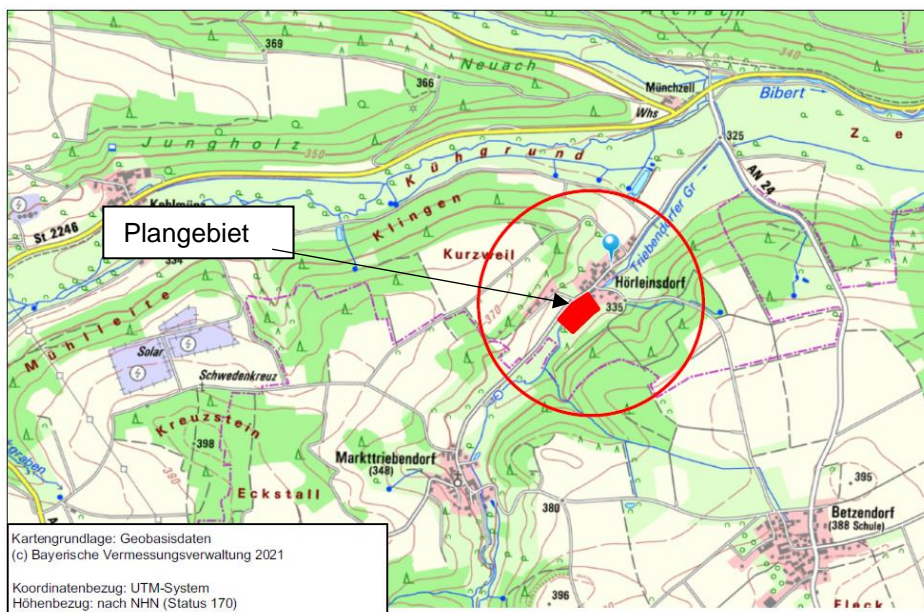
Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Hörleinsdorf, einem Ortsteil von Dietenhofen.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Ortsstraße und daran anschließende Siedlungsstrukturen von Hörleinsdorf
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch die Ortsstraße und daran anschließende Siedlungsstrukturen von Hörleinsdorf

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 154 und 168/1 Gemarkung Kehl-münz. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,8 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung sowie die notwendige Eingrünung erforderlich ist.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Der Markt Diethofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der südwestliche Randbereich der überplanten Flächen befindet sich im Unschärfebereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region Westmittelfranken. Der Digitalisierungsmaßstab der Gebietsabgrenzung wird mit 1:50.000 angegeben, so dass mit hinreichender Sicherheit von einer Gesamtlage der überplanten Flächen im Unschärfebereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ausgegangen werden kann.

Die Planungsflächen werden aktuell gewerblich und landwirtschaftlich genutzt, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Mischgebietsflächen dargestellt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsflächen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Das Planungsgebiet wird vom Triebendorfer Graben gequert. Für diesen Bachlauf wurden Überschwemmungsgebiete durch den Markt Diethofen ermittelt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem nach Südosten ansteigenden Gelände. Die Bereiche entlang des Triebendorfer Grabens sind nahezu eben, danach steigt das Gelände leicht an.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist über die bestehende Ortsstraße von Hörleinsdorf im Norden gegeben. Von dort können die weiteren Erschließungs- und Ortsverbindungsstraßen erreicht werden. Es besteht unmittelbar kein Geh- und Radweg am Planungsgebiet, auch ansonsten sind keine Geh- und Radwege in Hörleinsdorf vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über eine Bushaltestelle an der Ortsstraße von Hörleinsdorf gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Diethofen sowie Heilsbronn (Linien 717 des VGN). Die Haltestelle befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 40 m zum Planungsgebiet.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung für Strom kann aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Der entsprechende Hausanschluss ist vorhanden. Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes für Wasserversorgung der Reckenberggruppe, ein Hausanschluss besteht ebenfalls schon.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Hausanschluss. Das Oberflächenwasser soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, kann nach Rücksprache mit der Fachbehörde eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Triebendorfer Graben erfolgen.

5.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 28.11.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In 130 m Entfernung liegt im Nordosten des Planungsgebiet ein Wohnstallhaus aus dem Jahr 1858, das Benehmen wurde hergestellt.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt.

Der südwestliche Randbereich der überplanten Flächen befindet sich im Unschärfbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region Westmittelfranken. Die südöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen als Bodenschutzwaldes bestimmt.

Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister- Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ 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.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die bestehenden gemischten Siedlungsnutzungen aus gewerblicher Nutzung, Wohnnutzungen und hobbymäßiger Kleintier- sowie Pferdehaltung bestimmt. Das unmittelbare Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen im Bereich der freien Landschaft sowie im Übrigen durch die Dorfstrukturen von Hörleinsdorf geprägt.

Der unmittelbare Bereich des Triebendorfer Grabens im Plangebiet ist als sonstige Ökofläche gekennzeichnet. Innerhalb der überplanten Flächen ist jedoch keine entsprechende Ausprägung der Flächen als Ökoflächen festzustellen. Vielmehr ist dort eine historisch gewachsene Siedlungsnutzung im Nahbereich des Bachlaufes festzustellen.

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

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit bindigen Lockergesteinen wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet als Lehme überwiegend der Güte LIIb3 aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 40 und 45 sowie der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Aufgrund der seit Jahrzehnten auf den Flächen aber vorherrschenden Siedlungsnutzung ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit mittelschwer grabbar, ab dem zweiten Meter mit keinen Hinweisen auf sehr schwere Grabbarkeit beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen 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).

Das Planungsgebiet wird vom Triebendorfer Graben von West nach Ost gequert, entlang dieses Baches wurden im Jahr 2020 entsprechende Überschwemmungsflächen definiert. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Flussschotter und -sande mit höherem Feinkornanteil (Nordbayern) zuzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Standortes werden in der Standortauskunft zu Grundwasserpumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlere Durchlässigkeit beschrieben. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann 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 Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nicht möglich. Aufgrund der Lage direkt am Triebendorfer Graben, ist aus geologischen, aus hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich.

Der Bau von Grundwasserpumpen ist nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 300 bis 4000 mm im bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,2 bis 1,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn 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 zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden gemischten Nutzungen von gewerblichen Funktionen, Wohnen sowie hobbymäßiger Kleintier- und Pferdehaltung geprägt. Die bestehenden Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet, welches planungsrechtlich nun im Rahmen der vorliegenden Planungen gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird. Hierbei wird von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 12 Abs. 3a BauGB gebrauch gemacht. Damit sind neben den dörflichen Siedlungsstrukturen, Landwirtschaft u.a. auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Es ergibt sich insbesondere aus städtebaulichen Gründen, im Sinne einer verträglichen Gesamtentwicklung des Planungsgebietes sowie des Umfeldes, eine sinnvolle Ergänzung/Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Dorfstrukturen. Somit soll die langfristige Entwicklungsfähigkeit ermöglicht werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Antrag des Vorhabenträgers erfolgt, wurde im Zuge der weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt, dass nur die Arten der baulichen Nutzung zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages bleiben zulässig. Somit bleibt trotz der Festsetzung einer Nutzungsart gem. BauNVO der vorhabenbezogene Entwicklungscharakter des Planungsrechtes im Sinne des § 12 BauBG gewahrt.

Im Rahmen der aktuellen Planungen sollen im Wesentlichen die bereits vollzogenen Umnutzungen rechtlich gesichert werden. Als neue Nutzungen sind vorrangig die Errichtung mehrerer Kleintierställe sowie einer Stellplatzanlage für Angestellte sowie eine zweite Überfahrt über den Triebendorfer Graben zu benennen. Die in den Vorhabenplänen dargestellte Maßnahme zur Errichtung eines Zwischenlagers für Erdaushub wird nicht umgesetzt und wird nicht Teil des Durchführungsvertrages.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,80 ha	100,0 %
Mischgebiet	ca. 0,78 ha	97,4 %
Gewässer	ca. 0,02 ha	2,6 %

6.3 Erschließungskosten

Durch die bereits bestehende Nutzung des Planungsgebietes sind die notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen schon umfassend vorhanden. Es fallen voraussichtlich mit dem vorliegenden Bauleitplanungsverfahren keine zusätzlichen Erschließungskosten zu Lasten des Markts Dietenhofen an. Alle zu erwartenden Erschließungskosten betreffen den Privatbereich und sich daher von Vorhabenträger selbst zu tragen. Die Sachverhalte werden in dieser Weise noch im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen für die Flächen am Südwestrand von Hörleinsdorf getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen. Grundlage bilden die Vorgaben der Vorhaben- und Erschließungspläne des Vorhabenträgers.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zunächst nicht die Festsetzung einer Gebietskategorie entsprechend der §§ 2-11 BauNVO erforderlich. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich zunächst aus den mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beantragten Nutzungsarten. Gem. den Maßgaben des § 12 Abs. 3a BauGB steht es der Kommune aber offen, eine geeignete Gebietskategorie i.S.d. §§ 2-11 BauNVO festzusetzen. Dies ist insbesondere auch deshalb sinnvoll, um eine geeignete Bewertungsgrundlage für die städtebauliche Verträglichkeit der Planung zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall war es daher angezeigt, für die vorliegende Planung ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festzusetzen.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Überschwemmungsgebiet etc.) als vertretbar zu erachten.

Im Bereich des Mischgebietes sind gem. § 6 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig: die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO. Der Ausschluss ist notwendig, da entsprechende Nutzungen im Kontext der Strukturen von Hörleinsdorf als städtebaulich unvereinbar zu erachten sind. Entsprechende Nutzungen haben negative Auswirkungen im Planungsgebiet sowie für das städtebauliche Umfeld (sog. Trading-Down-Effekt) zur Folge. Es ist zu erwarten, dass sich aus entsprechenden Nutzungen schwer lösbare Konflikte im städtebaulichen Kontext ableiten. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu nicht unerheblichen Besucherverkehr und verändern die Grundstückswerte im Umfeld zumeist im negativen Sinne. Dementsprechend waren Vergnügungsstätten auszuschließen.

Da wie ausgeführt, im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, war in Übereinstimmung mit § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass innerhalb der festgesetzten Gebietskategorie gem. BauGB nur die Arten der baulichen Nutzung zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

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

Es wird eine GRZ von 0,6 für das Vorhaben festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze der BauNVO für ein Mischgebiet. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Die mittels Baufenster definierten Bereiche können hierbei, je nach zugeordnetem Baugrundstück dazu führen, dass die max. festgesetzte GRZ nicht vollständig mit Gebäude ausgeschöpft werden kann. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da durch die festgesetzte GRZ auch außerhalb der Baufenster zulässige Nebenanlagen und Flächenbefestigungen, welche bei den Berechnungen zu berücksichtigen sind, ebenfalls angemessen Berücksichtigung finden.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, überschritten werden. Ein Gesamtmaß der Flächenversiegelung von 0,8 der betreffenden Grundstücksfläche darf dabei zunächst nicht überschritten werden. Da im vorliegenden Fall bereits der Orientierungswert der BauNVO für Mischgebiete festgesetzt wurde, kann die Überschreitungsmöglichkeit im vorliegenden Fall nicht komplett in Anspruch genommen werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen. Für das Mischgebiet ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies stellt eine verträgliche bauliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes sicher.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Teilbereiche des Planungsgebiets maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am städtebaulichen Umfeld und greift die bestehenden Höhenstrukturen auf. Im südlichen Teil wird hiermit eine verträgliche Gesamtentwicklung ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens

2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Somit kann sichergestellt werden, dass eine verträgliche Gesamtentwicklung der Flächen im städtebaulichen Kontext gewährleistet ist. Von weitergehenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Sinne der Bestimmung max. Gebäudehöhen wurde nach Würdigung abgesehen. Eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung ist nach Ansicht des Markt Dietenhofen auch ohne weitergehende Bestimmungen hinreichend sichergestellt.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken so gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden und zu dem auch angemessen die Belange der bestehenden Überschwemmungsflächen des Triebendorfer Grabens beachtet sind. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Das Planungsgebiet wird durch den Triebendorfer Graben von Westen nach Osten gequert. Entlang dieses Baches wurden im Jahr 2020 Überschwemmungsbereiche ermittelt und somit faktische Überschwemmungsgebiete bestimmt. Die bestimmten Baufenster sollen die Freihaltung der Überschwemmungsbereiche im Planungsgebiet im Wesentlichen sicherstellen. Im zeichnerischen Planteil wurden dazu sowohl die Überschwemmungsflächen des HQ-100 als auch des HQ-extrem eingezeichnet. Die Fläche nördlich des Baches wird für Wohnzwecke und als Gewerbeflächen genutzt. Die ehemalige Reithalle wurde zur Werkstatt und zum Lager umfunktioniert. Dieses Baufenster wird laut erstellter Simulation der Überschwemmungsflächen im Hochwasserfall nicht überflutet. Das südliche Baufenster wird überwiegend als Lager sowie für Ställe genutzt, hier ist nicht von einem dauerhaften Aufenthalt von Menschen auszugehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht hier auch zukünftig keine Nutzungen vor, welche dauerhafte Aufenthaltsfunktionen für Menschen erwarten lassen. Da zum Planungsvorhaben ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, kann auch aus diesem Grund ausgeschlossen werden, dass hier unverhältnismäßige Gefährdungen entstehen. Nach sorgsamer Abwägung der potenziellen Gefahren aus Hochwasserereignissen war es als vertretbar anzusehen, dass das südliche Baufenster zu einem gewissen Grad den potenziellen Gefahrenbereich eines 100 – jährlichen Hochwassers überplant. Die dort gem. zu erwartenden Einstauhöhen sind mit ca. 0,5 m im Maximum zu erwarten, so dass hier bei Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise Gefährdungen angemessen im Planungsprozess berücksichtigt werden können. Als hochwasserangepasste konstruktive Bauweisen sind insbesondere zu betrachten: druckwasserdichte Fenster und Türen in Erd- bzw. Kellergeschossen, Anlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss mind. 25 cm über HQ100 Niveau, Rückschlagklappen sowie Aufkantungen an Licht-/Lüftungsschächten sowie fachgerechte Abdichtung von Wanddurchführungen. Diese Maßgaben wurden entsprechend in die Festsetzungen übernommen.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Bereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen war es städtebaulich angezeigt, dass baulichen Anlagen im Bereich dieser Retentionsräume nur dann errichtet werden dürfen, wenn der notwendigen, sich aus dem Eingriff ergebende Retentionsraum ermittelt sowie entsprechender Ersatz sichergestellt ist. Der Ersatz ist hierbei im Vorfeld zu erstellen und muss wirksam sein, bevor Eingriffe in den bestehenden Retentionsraum umgesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit den Fachbehörden am Landratsamt Ansbach sowie Wasserwirtschaftsamt Ansbach ist zwingende Voraussetzung. Der konkret erforderliche Retentionsraumausgleich ist hierbei individuell bezogen auf die konkrete Maßnahme im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu ermitteln. Somit wird sichergestellt, dass der Hochwasserabfluss durch bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Ausgenommen wurden die im Vorhaben- und Erschließungsplan beantragten baulichen Nebenanlagen (Kleintierställe) im Nahbereich des Grabens, da das erstellte Fachgutachten hinreichend sicher aufzeigt, dass aus diesen Nutzungen keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf den bestehenden Retentionsraum sowie das Überschwemmungsgebiet an sich entstehen. Die entsprechenden Nebennutzungen sind dabei nur insoweit zulässig, als diese ohne Aufenthaltsfunktion für Menschen genutzt werden.

Da im Gutachten zum Überschwemmungsgebiet zudem hauptsächlich ein Eigengefährdungsrisiko für Nutzungen im Planungsgebiet festgestellt wurde, war es aus städtebaulichen Gründen neben dem notwendigen Retentionsraumausgleich angezeigt, Festsetzungen zur hochwasserangebauten Bauweise festzusetzen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Eingangstüren, Kellerabgängen und Kellerlichtschächten. Diese sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor eindringendem Hochwasser zu schützen. Die im Retentionsraum zulässigen Nebenanlagen sind zum Schutz vor Niederlieger gegen das Abtreiben zu sichern. Hiermit sollen insbesondere Kleintierställe gesichert und hiermit vermieden werden, dass diese leichten Anlagen Personen oder Anlagen auf Nachbargrundstücken beschädigen.

Grundsätzlich gilt, dass Auffüllungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ohne Retentionsraumausgleich unzulässig sind. Recyclingmaterial für Oberflächenbefestigungen u. ä. sind nur vorherige Zustimmung des Landratsamts Ansbach und des Wasserwirtschaftsamts zulässig, um Gefährdungen des Schutzguts Wasser auszuschließen.

Aufgrund der Hanglage war es zudem notwendig, Maßgaben zum Schutz der baulichen Anlagen vor dem Eindringen von wild abfließendem Niederschlagswasser aus den Hanglagen (insbesondere von Süden aus den Waldflächen kommend) zu treffen. Diese Maßnahmen dienen dem Eigenschutz der zulässigen Nutzungen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes mit seiner vielfältigen Gestaltungsstrukturen waren Einschränkungen zur Dachgestaltung nicht erforderlich. Dementsprechend sind alle Dachformen zulässig.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dach- oder Fassadenflächen zu regeln. Diese Anlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß Ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzusetzen.

Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen mit einer Grundfläche von > 10 m² sollen mit einem extensiven Gründach mit mind. 6 cm Substratschicht ausgeführt werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Gründächer können zudem einen positiven Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen zusätzlicher Bodenversiegelungen leisten und zudem positiv auf das lokale Kleinklima wirken. Die Festsetzung bezieht sich auf Neubauten.

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Regelung des Umfangs der baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO notwendig. Es sind Nebengebäude (Kleintierstallungen, Gartenhaus und ähnliches) ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Gesamtgröße von max. 200 m² Bruttogrundfläche der aller baulichen Anlage

zulässig. Hiermit wird eine übermäßige Entwicklung von Nebenanlagen ausgeschlossen und der städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt.

Bei der Umsetzung baulicher Nebenanlagen sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten. D.h. es ist zu prüfen, ob bauliche Nebenanlagen verfahrensfrei errichtet werden können oder ggf. ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HQ100 zum Schutz der baulichen Anlagen sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Umsetzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Bei gewerblichen Nutzungen werden in der Regel zumeist große Flachdächer errichtet. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken.

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

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung des Planungsgebietes von Norden über die Ortsstraße von Hörleinsdorf. Von können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden. Die äußere Erschließung ist damit hinreichend gesichert.

Durch die Ausprägung des städtebaulichen Umfelds, mit seinen überwiegenden gemischten, dörflich geprägten Nutzungen, sind die Straßen ausreichend dimensioniert, so dass es hier zu keinen Konflikten hinsichtlich der zusätzlichen Belastung durch die nun vorliegende Planung kommt. Die Anbindung ist grundsätzlich an zwei Stellen im Nordosten sowie Nordwesten möglich. Die vom Vorhabenträger mitgeteilten zu

erwartenden gewerblichen Verkehrsbelastungen sind als Moderat und vertretbar für Hörleinsdorf zu erachten. Die bestehenden marktgemeindlichen Erschließungsstraßen besitzen eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Verkehrsabwicklung. An- und Ablieferverkehre mit großem Lkw (Sattelzug oder ähnliches) erfolgen im Regelfall einmal pro Monat. Im Wesentlichen ist mit Verkehrsbelastungen aus Paketdiensten (ca. zweimal pro Tag) und Mitarbeiterverkehren (aktuell 5 Mitarbeiter) zu rechnen. Die Mitarbeiterverkehre reduzieren sich jedoch auch auf wenige Tage im Monat (ca. 9 Tage im Monat bei 5 Mitarbeitern). Somit ist fachlich im Wesentlichen von einer moderaten Verkehrsbelastung auszugehen, die für das Umfeld als vertretlich zu erachten ist.

Innere Erschließung

Auf die Festsetzung einer öffentlichen inneren Erschließung wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Durch die geringe Gebietsgröße sowie durch die bereits bestehende Nutzung ist eine innere öffentliche Erschließung des Planungsgebietes nicht notwendig. Die Erschließung kann hierbei hinreichend über private Wege gewährleistet werden. Zur Verbesserung der Erschließungssituation ist geplant, eine zweite Überfahrt über den Triebendorfer Graben zu schaffen. Diese soll westlich der bisherigen Reithalle entstehen. Die Zufahrt kann von der Ortsstraße nördlich des Planungsgebiets erfolgen. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Im Rahmen des Fachgutachtens zum Triebendorfer Graben wurde geprüft, welche Auswirkungen die mögliche zweite Überfahrt über den Graben zur Folge hat. Es zeigte sich, dass der zu erwartende Aufstau durch das neue Brückenbauwerk sich im Wesentlichen auf Grünflächen vor der neuen Überfahrt beschränkt und daher unkritisch ist. Somit besteht keine Bedenken gegen die geplante zusätzliche Überfahrt im Sinne des Hochwasserabflusses. Der konkrete Berechnungsnachweis für das explizit zur Ausführung vorgesehene Bauwerk ist im Baufall entsprechend vorzulegen.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Im Bereich der gewerblichen Nutzflächen hat der Stellplatznachweis gemäß den Richtzahlen der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung vom 23.12.2024 zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Es ist davon auszugehen, dass hierfür ausreichend Flächen im Planungsgebiet vorhanden sind. Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Der Vorhabenträger plant, westlich der bisherigen Reithalle zusätzliche Stellplätze einzurichten. Städtebauliche war es für diesen Bereich angezeigt, die Zufahrtsreglung zum öffentlichen Verkehrsraum zu bestimmen. Dementsprechend wurde entlang der Ortsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen nur zentral von einer Stelle aus auf den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt. Die Lage der Stellplatzflächen im Überschwemmungsgebiet ist hierbei aufgrund der nur geringen zu erwartenden Einstauhöhen als unkritisch zu erachten. Durch die bestimmte versickerungsfähige Bauweise kann Niederschlagswasser vor Ort wieder versickern.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist nicht durch einen Geh- und Radweg erschlossen. In Hörleinsdorf selbst existieren keine Geh- und Radwege, so dass in Abwägung aller Belange auch für das Planungsgebiet auf eine Erschließung mittels Geh- und Radweges verzichtet werden kann. Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehende Bushaltestelle in Hörleinsdorf in ca. 40 m Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Über die Buslinie 717 des VGN besteht Anschluss in den Kernort von Dietenhofen und nach Heilsbronn. Von dort können weitere Busse in Richtung Ansbach oder Nürnberg sowie der Bahnhof in Heilsbronn erreicht werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Norden über die Ortsstraße von Hörleinsdorf erfolgen. Übermäßige Belastungen der umgebenden Dorfstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, 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. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser des Mischgebietes ist in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal im Norden des Planungsgebietes einzuleiten. Die Entwässerungsanlagen im Norden des Planungsgebietes besitzen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Planungsgebiet. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Soweit eine örtliche Versickerung des Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist, kann im Zweifelsfall eine Ableitung über den Triebendorfer Graben realisiert werden. Dies kann nur gedrosselt erfolgen, um Gefährdungen von Unterliegern nicht zu erhöhen.

Innerhalb des Planungsgebietes wird Regenwasser zunächst gesondert von anfallendem Schmutzwasser gefasst und möglichst örtlich versickert. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Regenwasser anschließend in private Zisternen mit Dauerstau- oder Retentionsvolumen einzuleiten. Von den Retentionsvolumen kann dann grundsätzlich ein gedrosselter Ablauf in den Triebendorfer Graben realisiert werden. Die Drosselung ist im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Für die Ableitung ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Dietenhofen in der aktuellen Fassung ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der N-ERGIE Netz GmbH angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung

Reckenberg-Gruppe. Entsprechende Leitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sowie Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei Erschließungsarbeiten intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrassen abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Hinsichtlich einer möglichen Brauchwassernutzung von rückgehaltenem Niederschlagswasser sind die Bestimmungen des Wasserversorgers, ZV- Reckenberg-Gruppe, zu beachten. Die Wasserabgabesatzung regelt hier in § 5 der Satzung: „Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“ Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

Die Versorgung kann auf Ebene des Bebauungsplans als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die Anbindung an die Dorfstraße von Hörleinsdorf hinreichend gesichert. Diese Straße ist so ausgebildet, dass eine Befahrung mit den Fahrzeugen der Abfallfraktionen unter Beachtung der technischen Anforderungen ungehindert möglich ist. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Grundsätzlich gilt: Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch den Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

9. Denkmalschutz

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 28.11.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In 130 m Entfernung liegt im Nordosten des Planungsgebiet ein Wohnstallhaus aus dem Jahr 1858, das Benennen wurde hergestellt. Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler

(u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2024

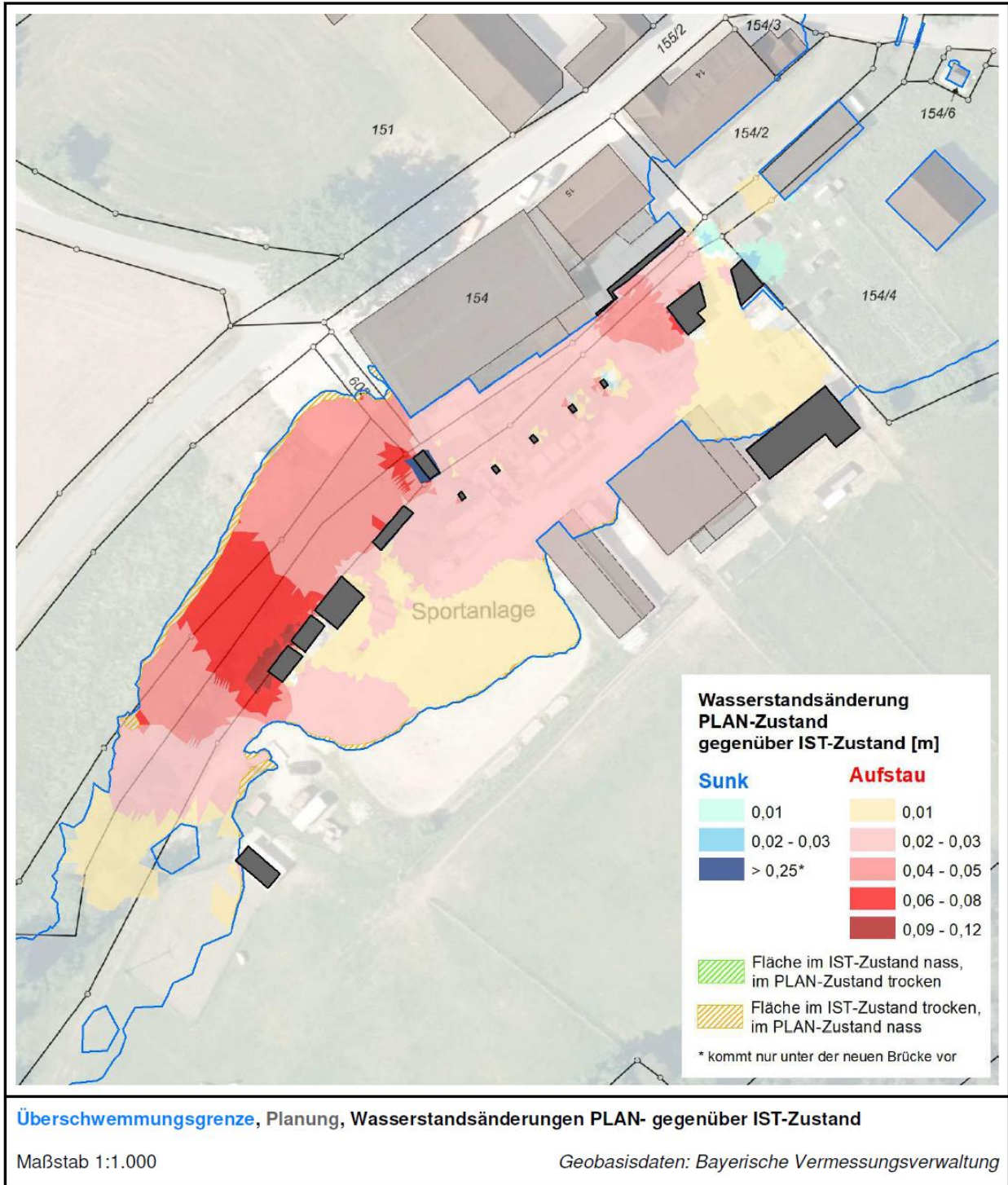
Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (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 Starkregeneignissen

Das Planungsgebiet wird vom Triebendorfer Graben von Westen nach Osten gequert. Der Bach ist ein Gewässer III. Ordnung, entlang des Baches wurden im Jahr 2020 Überschwemmungsflächen ermittelt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Im Rahmen der Untersuchung der Überschwemmungsflächen im Jahr 2020 wurde durch Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste aus Bamberg das komplette Markt-gemeindegebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Triebendorfer Graben, beginnend ab der Kläranlage des Dorfes Markttriebendorf bis hin zur Mündung in die Bibert, als HQ-100, als HQ-häufig und als HQ-extrem - Gebiet einzustufen ist.

Somit ist des komplette Dorf Hörleinsdorf entlang des Baches im Gefahrenbereich der o.g. Überschwemmungsgebiete. Für das Planungsgebiet, am Oberlauf des Triebendorfer Grabens wurde deshalb nochmals eine separate Untersuchung der Überschwemmungsflächen vorgenommen. Es wurde durch Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste ein separates Gutachten nur für das Planungsgebiet angefertigt, der Bericht vom 15.11.2021 liegt dieser Begründung als Anlage bei. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde der Istzustand, also die Bestandsgebäude und deren Einfluss auf das Überschwemmungsgebiet, dem Planzustand mit noch geplanten zu errichtenden Gebäuden gegenübergestellt.



© Darstellung von Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH

Im Vergleich zum Istzustand gibt es im Planzustand nur geringe und sehr lokal begrenzte Unterschiede in der Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes bei HQ-100. Eine geringfügige Erweiterung ist stromauf der Reithalle am nördlichen Ufer des Triebendorfer Grabens auf einer Länge von ca. 75 m zu erkennen. Stromabwärts des Planungsgebietes gibt es keine signifikanten Änderungen.

Auch in den Wasserständen sind keine signifikanten Auswirkungen auf Unterlieger zu erkennen. Zwar staut sich das Wasser an einem stromab des Planungsgebietes gelegenen Gebäudes um 0,01 m auf, jedoch besitzt dieser nach Nordwesten hin offene Unterstellplatz an der Südseite, wo es zum Aufstau kommt,

keine Öffnung. Zudem ist die Änderung des Wasserstands von + 0,01 m ohnehin als unerheblich zu betrachten.

Auf den überplanten Grundstücken selbst kommt es maßnahmenbedingt zu Aufstaubeträgen von bis zu + 0,12 m im Bereich stromauf der geplanten Kleintierställe. Da diese als undurchströmbar angenommen wurden, kann das Wasser schlechter nach Osten auf den bisherigen Reitplatz fließen und es kommt zum Aufstau. Im Bereich der Bestandsbebauung ist auf größeren Flächen mit Aufstaubeträgen von 0,02 bis 0,03 m zu rechnen.

Die Gefahr an den ausnahmslos bereits im Istzustand gefährdeten Gebäuden erhöht sich somit leicht. Bei Betrachtungen der absoluten Wassertiefe, die im Bereich mehrerer Dezimeter liegen, ist die Zunahme der Gefahr jedoch eher gering. Aus den o.g. Erläuterungen geht hervor, dass keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung für die Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. Die wesentlichen Wasserstandsänderungen finden im Planungsgebiet statt. Die entsprechende Selbstgefährdung ist bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Dies kann sowohl durch hochwasserangepasstes Bauen als auch durch die Berücksichtigung der Gefährdungszunahme in den Bestandsgebäuden erfolgen.

Als hochwasserangepasste Bauweise wird hier z.B. auch verstanden, dass die Kleintierställe so gesichert werden, dass sie im Hochwasserfall nicht abtreiben, da sie ansonsten eine Gefahr für Unterlieger darstellen würden. Auch im Eigeninteresse des Vorhabenträgers sollte in Erwägung gezogen werden, die Anlagen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu errichten. Dann wären die baulichen Anlagen auch im Hochwasserfall zugänglich. Zu beachten ist weiterhin, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, 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 vorhanden sein.

Der Gutachter führt in seinem Gutachten zum möglichen Retentionsraumverlust aus, der sich mit den Wasserständen des Istzustandes im Bereich der als nicht durchströmbare Körper im Modell angenommenen Planungen ergibt, auf ca. 90 m³ beläuft. Entgegen wirkt dem Retentionsraumverlust durch die Gebäude, dass sich das Wasser durch die Maßnahmen auf den betrachteten Flächen aufstaut und sich somit ein Rückhalt bzw. Retentionsraumgewinn ergibt. Dieser kompensiert den Verlust von 90 m³ über. Unter Einbeziehung sämtlicher Wasserstandsänderungen und Planungen ergibt sich in der Summe ein rechnerischer Retentionsraumgewinn von 35 m³. Im Ergebnis der Bilanzierung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass ein Bedarf an Ausgleich dürfte aber zudem schon wegen der Lage des Vorhabens im bebauten innerörtlichen Bereich, der seine Funktion als natürliche Rückhaltefläche bereits verloren hat, nicht gegeben sein dürfte.

Die Planung wird daher insgesamt als Vertretbar erachtet. Aus hydraulischer Sicht ist eine Realisierung der beantragten Nutzungen im Überschwemmungsbereich denkbar, wenn entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Seitens des Vorhabenträgers ist dabei aber zu prüfen, wie im Falle eines potenziellen Hochwasserereignisses rechtzeitig eine Verlegung der dort gehaltenen Tiere erfolgen kann. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser oder Grundwasser aufgrund der Nähe zum Triebendorfer Graben nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. 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. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss

im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zum Triebendorfer Graben ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem 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. Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden 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.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, 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. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung besonderer Schutzmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Mischgebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Dietenhofen mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr des Marktes Dietenhofen verfügt u.a. über ein Drehleiterfahrzeug mit ausreichend Steighöhe. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden

müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Kleinhaslach beträgt ca. 3,0 km. Die Ortswehr von Dietenhofen befindet sich in einem Abstand von ca. 7,5 km und kann somit für die Hilfsfrist nicht angesetzt werden. Die Ortswehr aus Dietenhofen ist im vorliegenden Fall entsprechend als zusätzliche Wehr aktivierbar.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. In der Dorfstraße von Hörleinsdorf ist eine Wasserleitung vorhanden. Der Wasserversorgung hat folgendes mitgeteilt: Für das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundsatz (min. 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Mehrbedarf muss vom Eigentümer bzw. dem Markt Dietenhofen bereitgestellt werden. Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen. Im vorliegenden Plan ist grundsätzlich eine Bebauung bis zu einer GFZ von 1,2 zulässig. Überschreitet die tatsächliche Geschossfläche im Plangebiet eine GFZ von 0,7 ist eine Löschwasserbevorratung auf den überplanten Flächen bereitzustellen. In diesem Fall ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für mind. 2 Stunden auszugehen. Somit muss dann ein Volumen von 96 m³ als Bevorratung realisiert werden. Bei der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr mit einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwingend die Technische Regel DVGW W 405-B1 einzuhalten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltenen Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird aber nicht davon ausgegangen, dass keine innere Erschließung für Rettungsfahrzeuge erforderlich sein wird.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Siedlungsstrukturen aus denen ggf. Wechselwirkungen resultieren können. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Für die weiteren Siedlungsstrukturen im Umfeld bestehen im Brandfall zunächst als abstrakt zu bewertende Risiken aus Rauch und Abgasen. Diese sind im Katastrophenfall durch entsprechende Messungen zu erfassen und zu bewerten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aller Art mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, zu bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Betriebe (Maschinen, eingesetzte Stoffe, etc.) entstehen. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der Gewerbenutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Landwirtschaft sowie den angrenzenden Siedlungsnutzungen sowie Verkehrslärm.

Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung

Im relevanten städtebaulichen Umfeld sind überwiegend gleichgeartete Nutzungen, aus einer Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzungen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zulässig bzw. vorhanden. Gewerbliche Strukturen im Planungsgebiet sind gem. § 6 BauNVO nur insoweit zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit muss zunächst davon ausgegangen werden, dass aus Gewerbelärm im Planungsgebiet keine erheblichen Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten sind. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist dabei die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Markt Diethofen mitgeteilt, dass An- und Ablieferverkehre mit großem Lkw (Sattelzug oder ähnliches) erfolgen im Regelfall einmal pro Monat stattfindet. Im Wesentlichen ist mit Verkehrsbelastungen aus Paketdiensten (ca. zweimal pro Tag) und Mitarbeiterverkehren von 5 Mitarbeitern sowie den Betriebseigentümern zu rechnen. Die Mitarbeiterverkehre reduzieren sich jedoch auch auf wenige Tage im Monat (ca. 9 Tage im Monat bei 5 Mitarbeitern). Somit ist fachlich im Wesentlichen von einer moderaten Verkehrsbelastung auszugehen, die für das Umfeld als verträglich zu erachten ist.

Der Vorhabenträger betreibt im Sinne der gewerblichen Nutzung im Wesentlichen einen Betrieb für Außenwerbeanlagen. Es erfolgt die Lagerung und Vorbereitung von Werbeplakaten zur Anbringung an den Werbetafeln im Großraum Nürnberg sowie die Lagerung von Materialien zur Herstellung und Reparatur von Werbetafeln mit zugehörigen Werkstattbereichen. Darüber hinaus erfolgt auf den überplanten Flächen eine hobbymäßige Kleintier- und Pferdehaltung. Diese ist jedoch als Gewerbelärm zu erachten. Die Ortseinsicht hat während der Begehung sowie aufgrund der am Standort gewerberechtlich angemeldeten Nutzungen keine Hinweise ergeben, dass mit den nun planungsrechtlich vorgesehenen zulässigen Nutzungen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im städtebaulichen Umfeld zu erwarten ist. Während des Verfahrens wurden aus dem städtebaulichen Umfeld Mitteilungen eingebracht, welche die Vermutung von gewerblichen Nutzungen mitteilten, welche ggf. unverhältnismäßige Immissionen im Umfeld erzeugen. Die Einlassungen des Vorhabenträgers hierzu lassen die Vermutung zu, dass es sich teilweise um subjektives Empfinden des Einwendungsgebers handelte und zum anderen um pandemiebedingte Nahholbedarf und Personalengpässe, welche zur Erfüllung vertraglicher Pflichten in einen temporären Zeitraum zu einem erhöhten Arbeitspensum geführt haben. Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Markt Diethofen versichert, dass es sich um eine Ausnahmesituation handelte, welche in dieser Form in der Zukunft ausgeschlossen ist. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan werden hierzu entsprechende Klauseln aufgenommen.

Der aus der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vermutete Betrieb eines Tiefbauunternehmens konnte nicht bestätigt werden. Es liegt auch keine entsprechende Gewerbeanmeldung vor. Somit kann in der Abwägung davon ausgegangen werden, dass die seitens des Vorhabenträgers beantragten Nutzungen verträglich für das städtebauliche Umfeld sind.

Die aus dem städtebaulichen Umfeld auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus den gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der geplanten Nutzungen als verträglich zu erachten. Immissionsschutzansprüche im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 45dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Split Geräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen). Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbargebäuden sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Hobbymäßige Tierhaltung

Der Vorhabenträger betreibt auf den überplanten Flächen eine hobbymäßige Kleintierhaltung sowie eine private Pferdehaltung. Aus dieser Nutzung können Emissionen aus Lärm und Geruch entstehen. Fachlich

ist aufgrund der Ausbildung des städtebaulichen Umfeldes als gemischt genutzte Strukturen im Sinne eines Dorfgebietes nicht von einer unverhältnismäßigen Immissionsbelastung für das Umfeld auszugehen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die Dorfstraße von Hörleinsdorf 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 den Bauherrn 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 Baufahrzeugen, 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.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind 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.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen. Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) 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. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage zur Satzung beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Es wurde festgesetzt, dass ausschließlich standortheimisch Gehölze der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Ausgeschlossen sind grundsätzlich invasive Pflanzenarten gem. der EU-Verordnung über invasive gebietsfremde Arten (Nr. 1143/2014). Nachstehendes Luftbild ohne Maßstab der Bayerischen Vermessungsverwaltung aus dem Jahr 2021 zeigt die damalige Bewuchssituation. Erkennbar ist, dass innerhalb der überplanten Flächen keine strukturierenden Gehölze oder Bepflanzungen vorhanden sind. Der nordwestlich der überplanten Flächen befindliche Baum befindet sich westlich der Ortsstraße auf dem dort angrenzenden Privatgrundstück.



Die festgesetzten Bepflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Da ein erheblicher Teil der Nutzungen bereits erstellt wurde, ist die Festsetzung notwendig, um eine verträgliche Einbindung der bereits bestehenden Nutzungen herzustellen. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,30 m, sowie Kleinflächen bis max. 5 m². Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

Das Planungsgebiet ist im südlichen Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 5,0 m breite, durchgängige mind. dreireihige Gehölzstreifen, bevorzugt aus Wildobst- und Wildbeerensträuchern, im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche ist unzulässig.

Im Bereich der geplanten neuen Nutzflächen im Nordwesten der überplanten Flächen, am dortigen Ortseingang von Hörleinsdorf wurde die Pflanzung von zwei Bäumen bestimmt. Diese sollen den Ortseingang auf der östlichen Seite der Straße bestimmen. Grundsätzlich wünschenswert wäre weiterhin eine weitergehende Randeingrünung am südwestlichen Rand dieser Fläche gewesen. Aus Gründen des Eingriffes in einen faktischen HQ100 Bereich wurde aber sorgsamer Abwägung von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen. Entsprechende Hecken hätte eine sperrende Wirkung im Oberflächenwasserabfluss erzeugt, was fachlich als ungeeignet zu bewerten war. Somit verblieb dort nur die Möglichkeit der Pflanzung zweier Bäume zur Strukturierung des Ortsbildes.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planungen mit aufgenommen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Erläuterung erfolgt in Kapitel 16 dieser Begründung.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums, in der ursprünglichen Fassung von 2003 durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde eine Novellierung des Leitfadens eingeführt. Da das Verfahren noch vor der Einführung des neuen Leitfadens begonnen wurde und zudem die Anwendung des neuen Leitfadens formell nicht verbindlich ist, wurde nach sorgsamer Abwägung beschlossen, hier noch den ursprünglichen Leitfaden weiter in Anwendung zu bringen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehene Flächen ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle „Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“):

- Siedlungsflächen mit versiegeltem Boden
- Gewässer mit mittlerer Gewässergüte

Aufgrund der zwei unterschiedlichen Ausgangsbeschaffenheit der beiden oben genannten Flächen ist hinsichtlich der Einwertung eine Differenzierung vorzunehmen. Für die Siedlungsfläche wird gemäß Leitfaden die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird das Mischgebiet als „Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend.

Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der möglichen unmittelbaren Bodenversiegelung wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,4 ein mittlerer Wert innerhalb der Schwankungsbreite für den nordwestlichen Teilbereich im Sinne der Versiegelung gewählt.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt. Mit der nun geplanten Nutzung ist kein abweichender Gebietscharakter zu verzeichnen. Die Flächen wurden in der Vergangenheit bereits als Siedlungsfläche am Ortsrand von Hörleinsdorf genutzt.

Die Eingriffsfläche ist hierbei zu differenzieren. Die Bereiche nördlich des Triebendorfer Grabens sind bereits historisch schon als Siedlungsnutzungen genutzt. Hierfür wird in Abwägung aller Belange auf einen Eingriffsausgleich verzichtet.

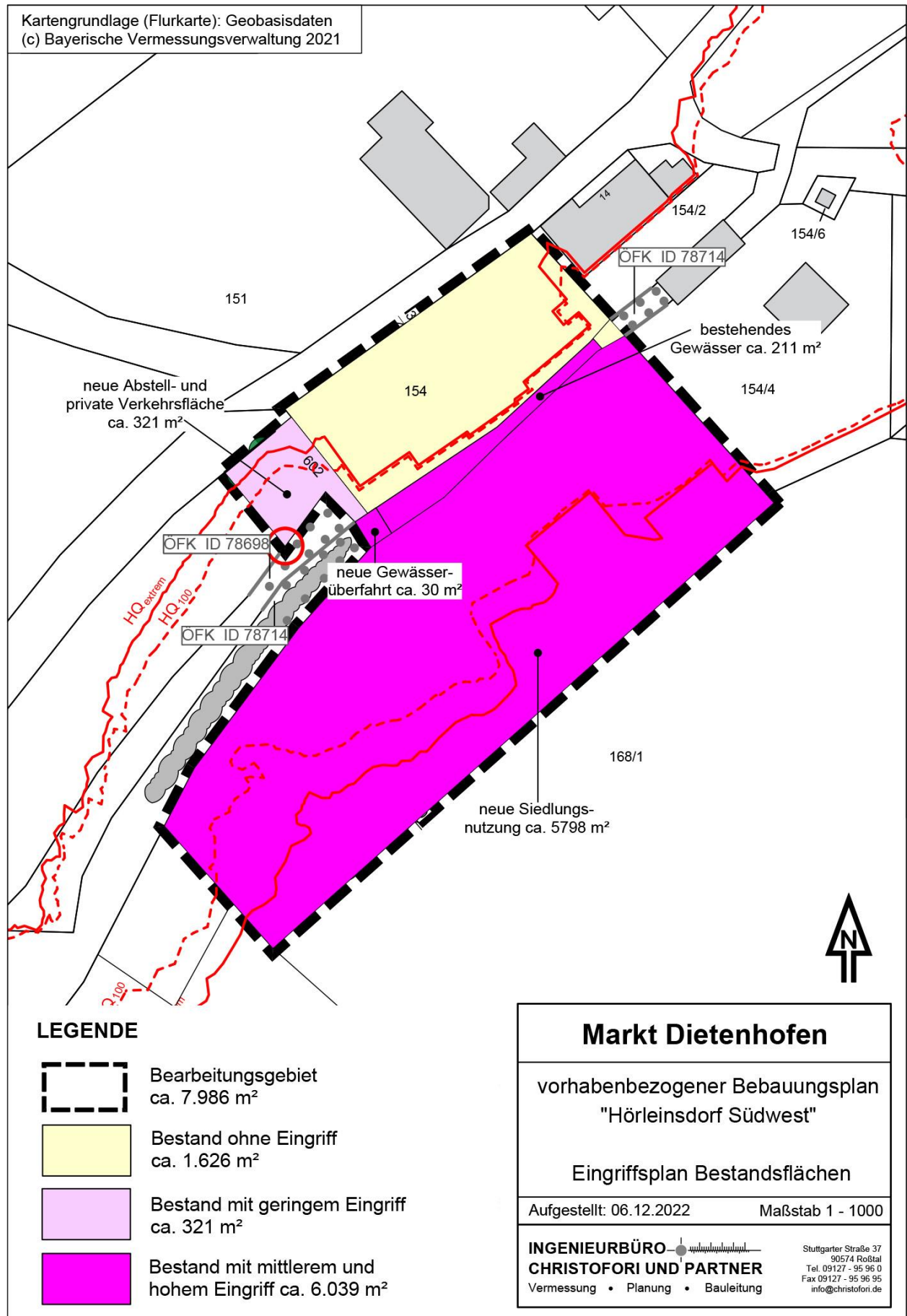
Die Flächen südlich des Triebendorfer Grabens sind zwar faktisch bereits im Wesentlichen als Siedlungsflächen genutzt und somit dem Naturraum entzogen, zumindest ein Teil der ausgeübten Nutzungen ist aber unklaren Entstehungstatbeständen zuzuordnen, so dass diese Flächen planungsrechtlich als neue Eingriffsflächen erachtet und berücksichtigt werden. Für diese Bereiche wurde daher ein höherer Kompensationsbedarf durch Anwendung eines Faktors von 0,6 herangezogen.

Für die Gewässerfläche wird gemäß Leitfaden die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II) zugeordnet. Der vorhandene Bach entspricht einem Gewässer mit mittlerer Gewässergüte. Der komplette Triebendorfer Graben ist zudem als Ökofläche festgesetzt, auch im Dorfgebiet von Hörleinsdorf.

Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird das Mischgebiet als „Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A II maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der möglichen unmittelbaren Bodenversiegelung wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,8 ein unterer Wert innerhalb der Schwankungsbreite für die Bereiche mit hohem Eingriff im Sinne der Versiegelung gewählt. Der tatsächliche Eingriff in den Grabenbereich beschränkt sich auf die geplante neue Überfahrt westlich der bisherigen Reithalle

Neben der flächenhaften Kompensation für die Ökofläche entlang des Baches ist grundsätzlich an einer anderen Stelle im Marktgemeindegebiet eine entsprechende Ausgleichsfläche vorzusehen.

Nachstehende Darstellung zeigt die angewendete Eingriffsschwere sowie die betroffenen Flächengrößen der jeweiligen Bereiche:



Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan 7.986 m²

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Hörleinsdorf Südwest“** **Stand 14.01.2025**

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des
Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig Faktor	Kompensations- bedarf (min. erf.)
Planungsgebiet gesamt			7.986 m ²
<i>Bestandssituation</i>			
Bestehende Siedlungsfläche			1.608,0 m ²
Gewässer			243,1 m ²
bestehende Gewässerüberfahrt			18,0 m ²
Schotterflächen westlich ehem. Reithalle			321,0 m ²
best. gemischt genutzte Flächen			5.798,0 m ²
<i>geplante Nutzung</i>			
best. Siedlungsfläche nördlich Graben	1.608,0	0,0	kein neuer Eingriff
geplante Stellplatzflächen nördlich Graben und Zufahrt	321,0	0,4	128,4 m ²
Siedlungsnutzungen südl. Graben	5.798,0	0,6	3.478,8 m ²
Neue Gewässerüberfahrt	30,0	0,8	24,0 m ²
Best. Gewässerüberfahrt	18,0	0,0	k. neuer Eingriff
Best. Gewässerbereich	211,0	0,8	168,8 m ²
Ausgleichfläche gesamt			3.800,0 m²

14.2.2 Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bepflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach baurechtlicher Abnahme zu erfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind - abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune - nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 3.800,0 m². Die Ausgleichsfläche hierfür wird im weiteren Verfahren benannt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine für ein anderes Verfahren festgesetzte Ausgleichsfläche zum Teil überplant wird, ist diese Flächengleich an anderer Stelle umzusetzen. Die überplante Bachfläche beträgt 30 m², diese ist zum ermittelten Ausgleichsbedarf hinzuzurechnen. Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.830 m².

Dieser wird teilweise auf dem zum Teil überplante Flurstück 168/1, Gem. Kehl Münz sowie weiterhin auf der Teilfläche des Flurstücks 603, Gemarkung Kehl Münz, umgesetzt. Beide Flächen befinden sich in entsprechend für eine Entwicklung verfügbar. Dies bisher auf Fl. Nr. 168/1 ungenutzten Flächenteile sind im Wesentlichen als artenarme, zum Teil als Koppelfläche genutzte Wiesenflächen (Grünflächen) zu erachten. Die auf Fl. Nr. 603 zur Extensivierung vorgesehenen Flächenanteile sind aktuell als Intensivgrünland genutzt.

Für diese Flächen wird eine Extensivierung der bisherigen Grünflächen und Weidenutzung vorgenommen. Ziel ist die Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes mit mind. 30 % Kräuteranteil. Vor Ausbringung des Saatguts wird von der Fläche als Initialmaßnahme ein ca. 10 cm starke Oberschicht des humosen Oberbodens abgetragen und die Fläche damit ausgemagert. Für die Ansaat ist Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden. Somit wird sichergestellt, dass sich eine dem regional Umfeld angepasste Wiesenkultur entwickelt.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsflächen, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Hiermit werden auch die bestehenden Ausgleichsflächen entlang des Triebendorfer Grabens sowie der Biotopwert dies Triebendorfer Grabens selbst gestärkt.

Mit der nun festgesetzten Maßnahme wird der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt durch den Markt Dietenhofen gemeldet. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine vertragliche Vereinbarung sowie im Grundbuch eine dingliche Sicherung.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Markt Diethofen den Bebauungsplan „Hörleinsdorf Südwest“ aufzustellen. Hiermit sollen die zum Teil bereits erfolgten Baumaßnahmen am Südwestrand von Hörleinsdorf im Nachhinein bauplanungsrechtlich behandelt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 0,8 ha. Die Flächen werden bisher gewerblich- und landwirtschaftlich genutzt, im wirklichen Flächennutzungsplan ist diese Fläche im Wesentlichen bereits als Mischgebiet dargestellt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Markt Diethofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“.

Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Diethofen als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Randbereiche der überplanten Flächen sind als Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region 8 gekennzeichnet.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurde im Jahr 2020 und 2021 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend gewerblich- bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Dorfstraße von Hörleinsdorf an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen, daran schließen sich Waldflächen an. Im Osten grenzen die Siedlungsflächen von Hörleinsdorf an.

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem nach Südosten ansteigenden Gelände. Die Bereiche entlang des Triebendorfer Grabens sind nahezu eben, danach steigt das Gelände leicht an.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, Siedlungsflächen und von Waldflächen bestimmt. Es sind im Planungsgebiet keine Biotope kartiert. Westlich des Planungsgebietes, entlang des Triebendorfer Grabens sind die Gehölze am Bach zwischen Höfstetten und Hörleinsdorf als Biotop kartiert (Biotophaupt Nr. 6630-1048).

Die Waldflächen im Süden des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Zudem sind diese Waldflächen als Bodenschutzwald festgesetzt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- teilweise Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit bindigen Lockergesteinen wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet als Lehme überwiegend der Güte LIIb3 aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 40 und 45 sowie der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit mittelschwer grabbar, ab dem zweiten Meter mit keinen Hinweisen auf sehr schwere Grabbarkeit beschrieben.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits für eine Siedlungsnutzung herangezogen worden. Neben einer Versiegelung durch bauliche Anlagen sind zum Teil Versiegelungen in Form gepflasterter Wegeflächen sowie teilversiegelter Flächen in Form von Schotterflächen entstanden. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich eine als Sandplatz angelegte Reitfläche.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich ein weiterer, über den bereits erfolgten Eingriff hinausgehender Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich besteht während der Bauzeit eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Da aber die meisten Baumaßnahmen im Planungsgebiet bereits umgesetzt sind, sind die baubedingten Auswirkungen als gering zu erachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bisherige und zukünftige Nutzung des Gebietes hat bereits durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuellen Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung geführt. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von bis zu 60% ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Auslaufflächen für Tiere ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird vom Triebendorfer Graben von Westen nach Osten gequert. Der Bach ist ein Gewässer III. Ordnung, entlang des Baches wurden im Jahr 2020 Überschwemmungsflächen ermittelt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Flussschotter und -sande mit höherem Feinkornanteil (Nordbayern) zuzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Standortes werden in der Standortauskunft zu Grundwasserpumpen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit beschrieben. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende bereits erfolgte Bodenversiegelung wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Planungsgebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden.

Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Umso wenige Auswirkungen wie möglich auf das festgesetzte HQ-100-Gebiet zu verursachen, wurden die Baufenster so gewählt, dass eine Bebauung möglichst nicht in den Überschwemmungsflächen zulässig ist. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Retentionsräume des Grabens sind auszuschließen. Dies ist sowohl zum Eigenschutz der Nutzungen im Planungsgebiet als auch zum Schutz von Niederliegern notwendig.

Durch das geplante neue Brückenbauwerk am Westrand kann es zu einem gewissen Grad zu einem zusätzlichen Aufstau westlich des Brückenbauwerks kommen. Die fachgutachtlichen Berechnungen zeigen aber, dass hier nur unkritische Flächen in geringem Maß betroffen sind, so dass voraussichtlich keine negativen Auswirkungen aus dem Brückenbauwerk zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus in Produktionsprozessen eingesetzten Materialien kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Zusätzlich soll die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizung, die Abwasser- und Elektroinstallation an das HQ 100 angepasst werden. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 350 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Südwesten Richtung Nordosten zu den Siedlungsflächen fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es entstehen, wenn überhaupt, nur zusätzliche Versiegelungen im geringen Umfang, somit wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen ebenfalls nur geringfügig verringert. Diese Funktion kann von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen westlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft nach Nordosten in die Siedlungsflächen von Hörleinsdorf strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Luftschadstoffbelastungen sowie Auswirkungen auf das Klima sind durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden.

Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit bereits gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch befinden sich keine als Biotop kartierten Flächen im Planungsgebiet. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Siedlungsflächen beeinflussen die Attraktivität des Lebensraums negativ. Die angrenzenden Siedlungsflächen bieten für die heimische Vogelpopulation teilweise einen adäquaten Lebensraum. Hinweise auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet liegen aktuell nicht vor. Durch die umfassende Siedlungsnutzung ist hauptsächlich mit störungsempfindlichen Arten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen.

Der Wald im Süden des Planungsgebiets ist mit der Funktion „Bodenschutzwald“ in der Waldfunktionskartierung des BayernAtlas, des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat gekennzeichnet. Es besteht jedoch ein ausreichend großer Abstand zu den Waldfläche, so dass hier zu keinem Zeitpunkt mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Im Rahmen mehrerer durchgeführter Begehungen wurde kein Vorhandensein von relevanten Tier- und Pflanzentypen im Planungsgebiet festgestellt.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen südlich des Planungsgebietes) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur, des Waldes sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Im Süden des Planungsgebietes sind Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hier wird den vorkommenden Heckenbrütern ein weiterer Lebensraum geschaffen und das Nahrungsangebot verstärkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung der Flächen wurden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt südlich an die Siedlungsflächen von Hörleinsdorf an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als Siedlungsflächen, als Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden

Ortsteile. Die freie Flur westlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Nördlich des Planungsgebietes verläuft ein überörtlicher Radweg, der Erlebnis Radweg Hohenzollern.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Dorfstraße von Hörleinsdorf. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegenden Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Auf den nördlich angrenzenden überörtlichen Radweg ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen, der Radweg bleibt in seiner Funktion ungestört.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt.

Die Waldflächen im Südosten des Planungsgebietes sind Teil des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Der Waldfläche im Planungsgebiet selbst ist die Funktion eines Bodenschutzwaldes zugeordnet. Der südöstliche Randbereich des Planungsgebietes ist der Randunschärfe (Maßstabsgenauigkeit 1:50.000) des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region 8 zuzuordnen. In diesem Bereich sind raumbedeutsame Maßnahmen besonders gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes abzuwägen.

Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister- Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ 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.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen geprägt.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall ist die Änderung der Nutzung bereits erfolgt, der Eingriff ins Landschaftsbild hat sich sukzessive mit den übrigen Siedlungsentwicklungen von Hörleinsdorf vollzogen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden geringfügige Änderungen im Bestand ermöglicht, so dass keine wesentliche Veränderung mit der Planung einhergeht. Der Eingriff ist jedoch mit dem gültigen Flächennutzungsplan als Grundlage möglich und damit bereits teilweise als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da hiermit eine organische Arrondierung der bereits eingeleiteten Flächenumwandlung erfolgt. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Gewerbestrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Erhebliche Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet werden aus den Planungen nicht erwartet. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baufenster auf einen verträglichen Bereich beschränkt. Zwar wird grundsätzlich eine gewisse zusätzliche Bebauung im Randunschärfebereich des Vorbehaltsgebiets ermöglicht, durch die umgebenden landschaftlichen Strukturen (Waldflächen), die Topografie sowie die verpflichtenden Eingrünungsmaßnahmen in diesem Bereich, werden die Auswirkungen hinreichend minimiert, so dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gewahrt bleiben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es nur im geringen Umfang zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Mischgebietsstrukturen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es nur zu einer sehr geringen Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ und Wald wird zugunsten einer Gewerbenutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen gemischten Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für gewerbliche Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung, insbesondere entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 28.11.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In 130 m Entfernung liegt im Nordosten des Planungsgebiet ein Wohnstallhaus aus dem Jahr 1858, das Benehmen wurde hergestellt.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Spuren auf im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Siedlungsnutzung. Eine Aufgabe der bestehenden gemischten Nutzungen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Offene Rückhalteflächen und Mulden können zur Pufferung für Oberflächenwasser herangezogen werden. Auswirkungen

gen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubbindermaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Für den Großteil des Planungsgebietes ist der Eingriff durch den gültigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Für das Planungsgebiet wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrümmungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randbegrünung. Die Belange des Hochwasserabflusses sind dabei zu beachten, so dass aus Bepflanzungen keine Hindernisse für den Niederschlagswasserabfluss entstehen. Am Nordwestlichen Rand sollte der Ortseingang durch Baumpflanzungen definiert werden und hiermit zu einem gewissen Grad auch die dort geplante bauliche Nutzung etwas eingegrünt werden. Jedoch sind dort die Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund der Beschränkungen aus dem Hochwasserschutz stark eingeschränkt.

Eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Planungsgebiets sind bereits in vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entsprechend ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist für das Planungsgebiet die Nutzung als Mischgebiet bereits vorgesehen.

In Kapitel 2 dieser Begründung wurde bereits auf alternative Standorte für die Planungen, den Planungsnullfall sowie alternative Planungsentwürfe eingegangen. Es wurde festgestellt, dass im Sinne des geringstmöglichen Landverbrauchs die vorliegende Fläche am geeignetsten ist.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur ohne Schaffung zusätzlicher überörtlicher Verkehrserschließungen
- Kaum zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, da bereits für Siedlungsnutzungen herangezogene Flächen genutzt werden.

Aufgrund der Lage im Marktgemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete Standortwahl zu bewerten. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung für Mischgebietsflächen in Dietenhofen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren 2021 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Dietenhofen wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Südwesten von Hörleinsdorf soll auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ein Mischgebiet entstehen, das die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen hin zur gewerblichen Nutzung ermöglicht. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden an die Dorfstraße von Hörleinsdorf an, im Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzungen und im Osten an die bestehenden Siedlungsstrukturen von Hörleinsdorf an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines Mischgebiets wird die Flächenverfügbarkeit nur geringfügig verringert, der Anteil der versiegelten Fläche, wenn überhaupt, auch nur geringfügig vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen auch minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen aus Hochwasserereignissen sind bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen zum Eigenschutz nicht zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

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

16. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im ersten Halbjahr 2021 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzensarten festgestellt werden. Die Begehungen erfolgten im März, April, Mai und Juli 2021. Hierbei wurde visuell das Planungsgebiet sowie das Umfeld beobachtet und eine Erfassung der Bestandstrukturen durchgeführt. Wie bereits dargelegt, ist das Planungsgebiet umfassend bereits einer Siedlungsnutzung zugeführt. Die Beobachtung der Avifauna erfolgte dabei visuell sowie durch Verhören.

Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die intensive Nutzung der Bestandsflächen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 0,8 ha ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Schadigungsverbote von Lebensstätten sowie Störungen von besonders geschützten Arten sind daher nicht zu erwarten. Zur Vermeidung der Auswirkungen ist es aber fachlich angezeigt, mehrere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

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

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sind im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Beleuchtete Werbeanlagen im Planungsgebiet sind unzulässig.

Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen, wo möglich, alle 10 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten. Hierzu ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Unterkante Einfriedung sowie Oberkante Gelände zu gewährleisten. Bei Einfriedungen sind dabei tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht u.Ä.) nicht zulässig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen 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 Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Der Markt Diethenhofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Diethenhofen als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Der südöstliche Randbereich des Planungsgebietes befindet sich im maßstabsbezogenen Unschärfebereich

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Der Markt Dietenhofen wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln.

„Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Diesen Zielen trägt der Markt Dietenhofen mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Dietenhofen als Kleinzentrum definiert.

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden (vgl. RP8 1.1).

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedelung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung mit der festgesetzten Heckenstruktur am Süd- und Westrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Bzgl. der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete führt der Regionalplan als Grundsatz 7.1.3.1 aus: „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Diesen Belangen wird im betroffenen Randbereich der überplanten Flächen mit den getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Zwar wird mit der Überplanung der bisher als Reitsportplatz genutzte Bereich in eine bauliche Nutzung einbezogen, die Gesamtentwicklung der überplanten Flächen städtebaulich durch die gewählten Baufenster in Linear Ausrichtung gut gesteuert, so dass in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung keine kritischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden als Grundsätze im Regionalplan unter 7.2.3.1 und 7.2.3.2 dargelegt: „Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben. Es ist anzustreben, in natürlichen Rückhalteräumen die Bodennutzung auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen abzustimmen. Der Erhaltung oder Wiederherstellung regelmäßig überfluteter Flächen als Auwald oder Grünland kommt besondere Bedeutung zu. 7.2.3.2 Es ist von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten.“ Im Rahmen eines Fachgutachtens wurden die Auswirkungen der Planungen und der bereits faktisch bestehenden Nutzungen im Retentionsbereich des Triebendorfer Grabens gesondert geprüft und bewertet. Es zeigte sich, dass die geplanten Nutzungen nur unbedeutende Auswirkungen auf die bestehenden Retentionsflächen hat und im Wesentlichen nur zu einer geringen Erhöhung des Eigenrisikos führen. Erhebliche Gefährdungen für Niederlieger wurden nicht erkannt. Da mit der Planung grundsätzlich auch eine gewisse langfristige Entwicklungsfähigkeit gewährleistet werden soll, wurden die Baufenster so gefasst, dass hier eine angemessene Weiterentwicklungsfähigkeit gewährleistet werden kann. Für diese Bereiche wurden planungsrechtliche Auflagen aufgenommen, welche sicherstellen, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Retentionsvolumen des Triebendorfer Grabens entstehen. Gesondert gewürdigt wurde der Grundsatz, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Hierauf wurde ebenfalls mit der Bestimmung der Baufenster angemessen reagiert. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die überplanten Flächen bereits umfangreich einer Siedlungsnutzung in der Vergangenheit zugeführt wurden.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Dietenhofen somit hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markt Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage des Markt Dietenhofen unter www.diethofen.de entnommen oder unter Tel. 09824 – 9206-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Hörleinsdorf Südwest“ in Dietenhofen in der Fassung vom 14.01.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Bauvorhaben Kertesz, Hörleinsdorf - Hydraulische Berechnungen mit einem 2D-Modell zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG, erstellt durch Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, Pödeldorfer Straße 62, 96052 Bamberg

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.08.2021
Zuletzt geändert am 13.12.2022, 14.01.2025

Dietenhofen, den

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

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister