

**Markt Dietenhofen  
Landkreis Ansbach**

## **Bebauungsplan Nr. 40**

**„Nördlich der Rüderner Straße“  
Bauabschnitt II – (BA2)  
1.Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

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

**Stand vom 16.09.2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Übergeordnete Planungen</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Allgemeine Lage des Änderungsgebiets</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans</b> | <b>6</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Städtebauliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>  | <b>7</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>Denkmalschutz</b>  | <b>7</b>  |
| <b>9.</b>  | <b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>10.</b> | <b>Vorbeugender Brandschutz</b>   | <b>8</b>  |
| <b>11.</b> | <b>Immissionsschutz</b>   | <b>8</b>  |
| <b>12.</b> | <b>Umgang mit Altlasten</b>   | <b>9</b>  |
| <b>13.</b> | <b>Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>  | <b>9</b>  |
| <b>14.</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>   | <b>9</b>  |
| <b>15.</b> | <b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>  | <b>11</b> |
| <b>16.</b> | <b>Überregionale Planung</b>  | <b>11</b> |
| <b>17.</b> | <b>Hinweise</b>   | <b>11</b> |
| <b>18.</b> | <b>Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes</b>  | <b>11</b> |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ – (BA 2) sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Diethenhofen hat am 11.08.2020 den Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ Bauabschnitt 2 (BA2) als Satzung beschlossen. Es wurde hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke sind teilweise bereits bebaut, einzelne Grundstücke im Norden sowie in zentraler Lage sind bislang nicht bebaut. Die ursprünglich in Teilbereichen noch vorgesehene gewissen Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke ist zwischenzeitlich städtebaulich nicht mehr geeignet. Um hier eine entsprechende Entwicklung zu ermöglichen ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Marktgemeinderat hat daher im Rahmen seiner Sitzung am 16.09.2025 über die 1. Änderung des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten sowie zulässiger Gebäudeformen zu ändern. Da es sich um nur um eine untergeordnete Änderung in einer geringen Teilfläche handelt, kann für die Änderung das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt

In der Zeit vom xx.xx.2025 bis zum xx.xx.2025 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am xx.xx.2025. Parallel wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Verfahren gebeten.

*Der Marktgemeinderat des Markts Diethenhofen hat im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom XX.XX.2025 die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung hierzu durchgeführt. Im Ergebnis dieser sach- und fachgerechten Abwägung hat der Marktgemeinderat des Marktes Diethenhofen im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.*

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### **1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung**

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Im vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 4 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

#### **1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sind Eingriffe in den nun überplanten Flächen bereits zulässig. Durch die Änderung erfolgt keine Anpassung der Planung, welche nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zur Folge haben. Die Nutzungsintensität wird durch die Planungen nicht erhöht, so dass von einer Ausgleichserfordernis abgesehen werden kann (vgl. § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

### **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der am 11.08.2020 beschlossene Bebauungsplan Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ - BA 2 beinhaltet für zwei Baufenster keine Festsetzung zu maximalen Wohneinheiten pro Gebäude. Mit der nun vorliegenden Änderung soll nun auch im Bereich dieser beiden Baufenster die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt und analog dem überwiegenden Teil des Plangebietes beschränkt werden. Außerdem soll für das Baufenster im Osten des Planungsgebiets die Gebäudeform festgesetzt werden. Weitere Änderungen des Urbebauungsplans umfasst die vorliegende Planung nicht.

Die im ursprünglichen Planungsrecht im Änderungsbereich noch vorgesehene Flexibilität in der Bebaubarkeit der Flächen hat sich in der umgesetzten baulichen Realität des Quartiers als ungeeignet herausgestellt. Eine städtebaulich über die Nutzung mit 2 Wohnungen je Wohnhaus hinausgehende Bebauung ist aufgrund der Gesamtentwicklung zwischenzeitlich als städtebaulich unverträglich einzustufen und widerspricht zudem dem sich zwischenzeitlich eingestellten Gesamtcharakter des Quartiers. Um die geeignete städtebauliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten, war es daher im Ergebnis der Beratungen angezeigt, durch eine korrigieren Änderung des Planungsrechtes für den relevanten Teilbereich eine Nachjustierung der städtebaulich geeignet Gesamtquartiersentwicklung vorzunehmen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser im östlichen Baufeld soll Fehlentwicklungen durch die sonst denkbare Errichtung von Hausgruppen vermeiden, welche als städtebaulich negative Entwicklung unter Berücksichtigung des bereits entwickelten Umfeldes einzustufen wäre.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt lediglich die Anpassung der zulässigen Wohneinheiten in zwei Teilflächen des vorherigen Geltungsbereichs sowie in einer Teilfläche die Nachführung der zulässigen Bauweise. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 behalten ihre Gültigkeit.

In der Gesamtabwägung war daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ – BA II als planerisch geeignetes Instrument zu erachten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, vielmehr wird die städtebaulichen geordnete Gesamtentwicklung des Quartiers sichergestellt.

Die Änderung des Planungsrechtes wird als sog. unselbstständige Änderung vorgenommen und das bestehende Planungsrecht nur in dem Punkt geändert, welcher für die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ändern war. Im Übrigen bleiben die bereits getroffenen Festsetzungen in Kraft und gelten fort.



## 5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind im privaten Eigentum. Einige Grundstücksparzellen sind bereits bebaut, andere noch nicht. Im Luftbild stellt sich die Situation wie folgt dar (© Luftbild: Bay Vermessungsverwaltung 2025):

Die Erschließung ist vollständig hergestellt und funktionsfähig. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und ist entsprechend auch für das bisher nicht bebaute Grundstück in der Entwässerungsplanung entsprechend enthalten.



## 6. Städtebauliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung ist eine Teiländerung des Bebauungsplans vorgesehen. Dies hat nur Auswirkungen auf die planungsrechtlich zulässigen Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf die zulässige Bauweise der Hauptnutzungen in einem Teilbereich.

In beiden Teilbereichen der Änderung der Änderung sind zukünftig nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, die über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Hiermit wird die geeignete städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung des Quartiers sichergestellt und durch die städtebauliche Nachjustierung in einem Teilbereich städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden.

Im östlichen Teilbereich wurden zusätzlich die zulässige Bauweise konkretisiert und auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Diese Festsetzung ist notwendig, um hier eine übermäßige Verdichtung im Zentrum des Baugebiets zu verhindern. Zudem hat sich abgezeichnet, dass die Nachfrage nach anderen Gebäudeformen für das Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“ nicht registriert wurden. Die Konkretisierung der Festsetzung dient somit auch der Gewährleistung des sich bereits eingestellten städtebaulichen Charakters und der Vermeidung von kritischen Fehlentwicklungen.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Urbebauungsplans Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ – BA II bleiben unverändert bestehen und in Kraft. Es handelt sich daher bei der vorliegenden Planung um eine unselbstständige Änderung des Planungsrechtes und ist auch weiterhin in Kombination mit dem Ur-Bebauungsplan zu sehen.

Für die bereits errichteten Gebäude und Nutzungen, die vor Änderung des Bebauungsplans rechtmäßig errichtet wurden, ergeben sich aus der hier geplanten Änderung keine Auswirkungen. Die Gebäude wurden so errichtet, dass sie auch die Anforderungen der hier geplanten Änderung erfüllen.

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

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Planungsgebiets ist bei der Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin gesichert. Die Erschließungs-, Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen des gesamten Baugebiets „Nördlich der Rüderner Straße“ bleiben von der vorliegenden Planung unbeeinträchtigt. Alle Grundstücke sind somit vollständig erschlossen, es sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsanlagen zu erwarten. Durch die nun entstehende Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie die Konkretisierung der Bauweise ist vielmehr im Regelfall mit einer (geringen) Reduzierung der bisher berücksichtigten Belastungen zu rechnen.

## **8. Denkmalschutz**

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

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

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.12.2024**

*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.*

*(3)*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

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

Aufgrund der Hanglage wird auch zukünftig, soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, ein Schutz dieser gegen drückendes Wasser erforderlich. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen. Erhebliche zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse können unabhängig von der Änderung des Planungsrechtes bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

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

## **11. Immissionsschutz**

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

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

An den Änderungsbereich grenzen im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen. Grundsätzlich ist mit der Änderung des Planungsrechtes und der damit einhergehenden möglichen Rückführung nicht genutzter Flächenanteile des Änderungsbereiches in eine landwirtschaftliche Nutzung somit eine gewisse Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Auf hier sind aber die geltenden Maßgaben bzgl. der Duldung üblicher Immissionen aus der regulären Landwirtschaft einschlägig. Somit entstehen auch hieraus für die bereits errichteten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen.

## **12. Umgang mit Altlasten**

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

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

## **13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Änderung des Planungsrechtes wird an den Festsetzungen zur Grünordnung keine Anpassung vorgenommen, es gelten die Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan weiter. Da im Planungsgebiet bereits mit der Aufstellung des Urbebauungsplans Eingriffe gem. § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes erfolgt oder zulässig waren, ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen, welche eine Abweichung von dieser Regelvermutung erforderlich machen würden, sind nicht gegeben.

## **14. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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

Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

#### *Schutzgut Boden*

Durch die Änderung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen innerhalb des Änderungsbereiches als mit dem bisherigen Planungsrecht zu rechnen. Es gilt die maximale Versiegelung aus dem Urbebauungsplan fort. Somit ist für die unbebauten Teile mit einer ähnlichen Bodenversiegelung wie im Bestand zu rechnen. Im Bereich der bereits bebauten Strukturen ist ebenfalls nicht mit erheblich veränderten Versiegelungen wie bisher zu rechnen. Insgesamt ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

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

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Durch die Änderung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Teilweise sind die Flächen bereits bebaut und genutzt. Die Funktion der bestehenden Vegetationsflächen zur Frischluftentstehung verändert sich nicht wesentlich. Das Durchströmen in nördlicher Richtung wird durch die Änderung nicht erheblich verändert. Die mit der Errichtung von Gebäuden und der notwendigen Bodenversiegelung einhergehende Aufheizung der lokalen Klimasituation tritt durch die Änderung nicht anders als im Bestand ein. Insgesamt ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind durch die Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die bestehenden typischen Arten des Siedlungszusammenhangs können die Flächen auch zukünftig nutzen. Im Bereich der bereits errichteten baulichen Anlagen ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit Veränderungen der bereits eingetretenen Folgen zu rechnen. Die bereits erfolgten Auswirkungen sind durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen hinreichend minimiert. Im Umfeld sind zudem hinreichende Ausweichmöglichkeiten für entsprechende Populationen vorhanden, so dass auch hier im Ergebnis durch die Änderung des Planungsrechtes keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

#### *Schutzgut Mensch*

Durch die Änderung des Planungsrechtes ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen als im Bestand. Für die bereits errichtenden Gebäude und die dortigen Nutzer ergeben sich keine Auswirkungen. Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind auch bei der Änderung des Planungsrechtes wie im Bestand zu dulden. Gleiches gilt auch die für Emissionen aus den bestehenden Siedlungsnutzungen im Umfeld. Veränderungen in den Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

#### *Schutzgut Landschaft/Fläche*

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

warten, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen bereits erfolgt ist und nur noch geringe zusätzliche Flächen überbaut werden können. Erhebliche Auswirkungen werden daher durch die Änderung des Planungsrechtes nicht erwartet.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

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

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

### **15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

### **16. Überregionale Planung**

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

### **17. Hinweise**

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

### **18. Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ – Bauabschnitt II (BA2) in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.09.2025  
Zuletzt geändert am

Dietenhofen, den .....

---

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

---

**Markt Dietenhofen**  
**Rainer Erdel**  
**Erster Bürgermeister**