



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ Gemeinde Dietersheim

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

### Begründung

- Vorentwurf –



Planungsstand: 15.02.2023  
(Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Dietersheim  
Hauptstraße 7  
91463 Dietersheim

**Planung:**  
Härtfelder Ingenieurtechnologien  
Eisenbahnstraße 1  
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Geogr. (Univ.) B. Eberl-Alsheimer  
Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll  
Landschafts- und Freiraumplanung



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL 1 – BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsverfahren .....	3
1.2 Planungsanlass .....	3
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>5</b>
<b>4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung .....	6
4.2 Regionalplan Region 8 – Westmittelfranken .....	7
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
<b>5. BEBAUUNGSPLAN – PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.1.3 Bauweise .....	12
5.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen.....	12
5.1.5 Garagen, Carports und Stellplätze .....	13
5.1.6 Gestaltung der Gebäude.....	13
5.1.7 Einfriedungen .....	13
5.1.8 Grünflächen .....	13
5.1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	14
5.1.10 Lärmimmissionen.....	14
<b>6. INFRASTRUKTUR</b> .....	<b>14</b>
<b>7. DENKMALPFLEGE</b> .....	<b>16</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>16</b>
<b>9. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
9.1 Allgemeines .....	17
9.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung .....	18
9.3 Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes.....	18
9.4 Hinweise .....	19



<b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT - .....</b>	<b>20</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>20</b>
1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens.....	20
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele.....	21
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>21</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
2.1.1 Schutzgut Boden .....	21
2.1.2 Schutzgut Klima / Luft.....	22
2.1.3 Schutzgut Wasser.....	22
2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna.....	23
2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	25
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	25
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	25
2.1.8 Schutzgut Fläche .....	25
2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	26
<b>3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	29
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	31
3.3 Artenschutz .....	35
<b>4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>35</b>
<b>5 WEITERE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT .....</b>	<b>35</b>
5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	35
5.2 Monitoring.....	35
<b>6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>36</b>
<b>7 LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>38</b>



## **TEIL 1 – BEGRÜNDUNG**

### **1. EINLEITUNG**

Die Gemeinde Dietersheim befindet sich inmitten des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim. Sie umfasst mit dem Hauptort Dietersheim insgesamt 11 Ortsteile. Die Gemeindefläche beträgt ca. 31,23 km<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Dietersheim zeichnet sich als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort aus.

Dietersheim hat eine sehr gute Verkehrsanbindung, zum einen für den Individualverkehr über den Anschluss an die Bundesstraße B 470, zum anderen über die Bahnanbindung Richtung Bad Windsheim oder Neustadt an der Aisch und damit weiter in Richtung der Metropolregion Nürnberg – Fürth – Erlangen oder in Richtung Würzburg.

#### **1.1 Aufstellungsverfahren**

Die Gemeinde Dietersheim hat in öffentlicher Sitzung am 17.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“, in Dietersheim, mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, i.d.F. vom \_\_.\_\_.2023, wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht gleichen Datums, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung), gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.2023 behandelt. In gleicher Sitzung wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, i.d.F. vom \_\_.\_\_.2023, wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht gleichen Datums und den umweltbezogenen Informationen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt (Öffentlichkeitsbeteiligung). Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (Behördenbeteiligung). Der Gemeinderat behandelte die eingegangenen Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_.2023. In gleicher Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“, i.d.F. vom \_\_.\_\_.2023, mit der Begründung und dem Umweltbericht gleichen Datums, vom Gemeinderat, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

#### **1.2 Planungsanlass**

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ ist die konkrete Nachfrage eines gewerblichen, ortsansässigen Betriebes zur Erweiterung seiner Betriebsflächen in Dietersheim. Da die



Erweiterungsfläche bereits schon im südlichen Planbereich betrieblich genutzt wird, soll hier Planungsrecht geschaffen werden.

Die geplante Ausweisung der Gewerbefläche (GE) dient in erster Linie der Standortsicherung sowie der Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes.

Mit der Planbearbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine dem Standort angemessene Verkehrserschließung und baulich ausgewogene Nutzung von gewerblichen Flächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage wird insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind.

Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **2. LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet „Am Baumgarten II“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dietersheim zwischen der B470 und der Aisch. Das nördliche Plangebiet stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar, das südliche Plangebiet wird bereits als Abstellfläche für Pkw's genutzt.

Die Erweiterungsfläche grenzt im Norden an die örtliche Kläranlage an, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an die B470 und im Westen an den bereits bestehenden Gewerbebetrieb des Autohauses Zeilinger.

Das Plangebiet liegt im Südosten (SO) auf einer Höhe von ca. 297 m ü.NN und fällt nach Nordwesten (NW) auf eine Höhe von ca. 295 m ü.NN leicht ab.

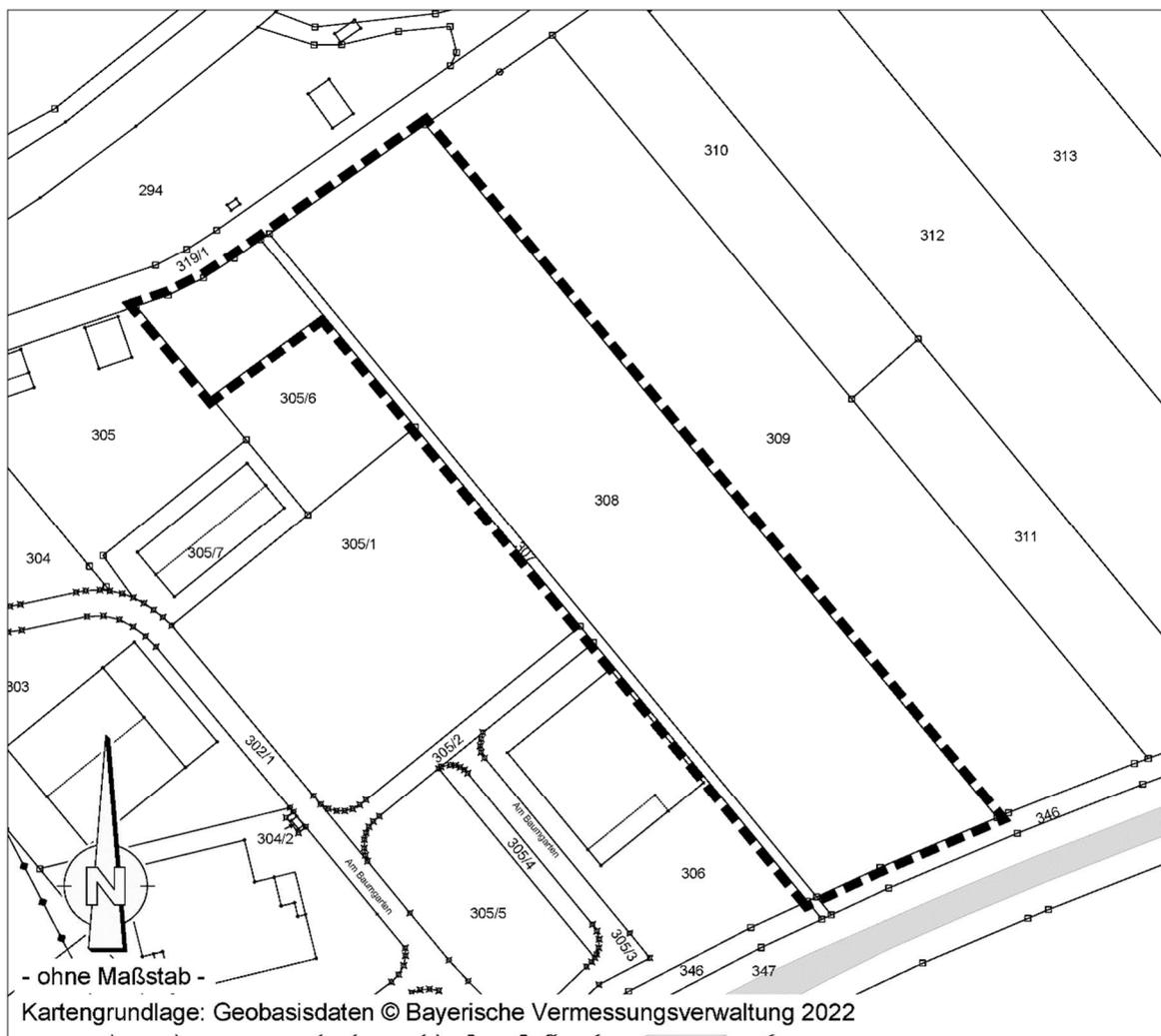
### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 319/1 (Teilfläche)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 309
- im Süden durch die Fl.-Nr. 346 (Teilfläche) und 347 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 346 (Teilfläche), 306, 305/2, 305/1, 305/6 (Teilfläche) und 305 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Dietersheim

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 308, 307 und 305/6 (Teilfläche) der Gemarkung Dietersheim



**Abb. 1:** Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich (DFK 2022)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,59 ha (ca. 15.954 m<sup>2</sup>).



## 4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

### 4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele werden räumlich und sachlich konkretisiert.

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe, [...] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“.

In Bayern kommt hierbei das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP Bayern), in der Fassung von 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, zur Anwendung.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

#### **LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel**

*„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (Grundsatz).*

#### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen**

*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)*

#### **LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung**

*„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)*

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ( . . . )“. (Ziel)*

*Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:*

#### **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

*„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz)*



### **LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume**

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

### **LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

"Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten". (Ziel)

### **LEP 7.2.1: Schutz des Wassers**

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann."

## **4.2 Regionalplan Region 8 – Westmittelfranken**

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Region West-Mittelfranken schreibt der Regionalplan zur Entwicklung der Region folgende Ziele und Grundsätze fest:

### **RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung**

*Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze.... (Begründung)*

*Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden (Ziel).*

### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

*In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (Ziel).*

*Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).*



### **RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

*Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden (Ziel).*

*Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.*

*Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.*

*Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).*

#### **RP 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes**

*Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen (Ziel).*

*Mit der Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes soll langfristig auch eine Stärkung des ländlichen Raumes hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Bevölkerungsstruktur erreicht werden (Begründung).*

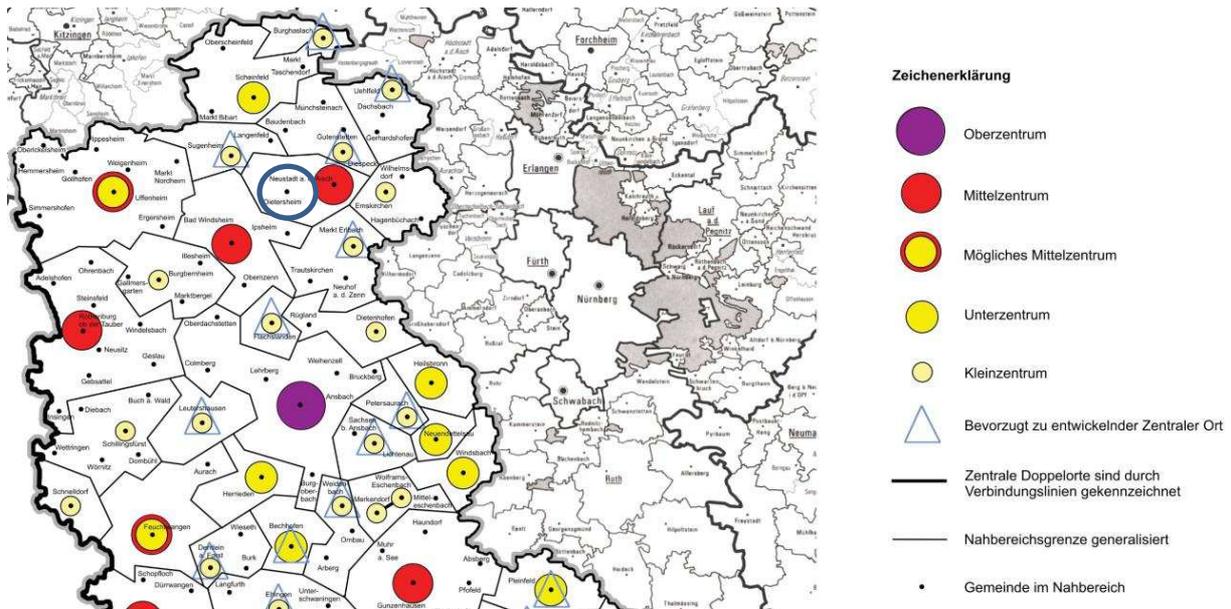
#### **RP 5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur**

*In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden (Ziel).*

*In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden (Ziel).*

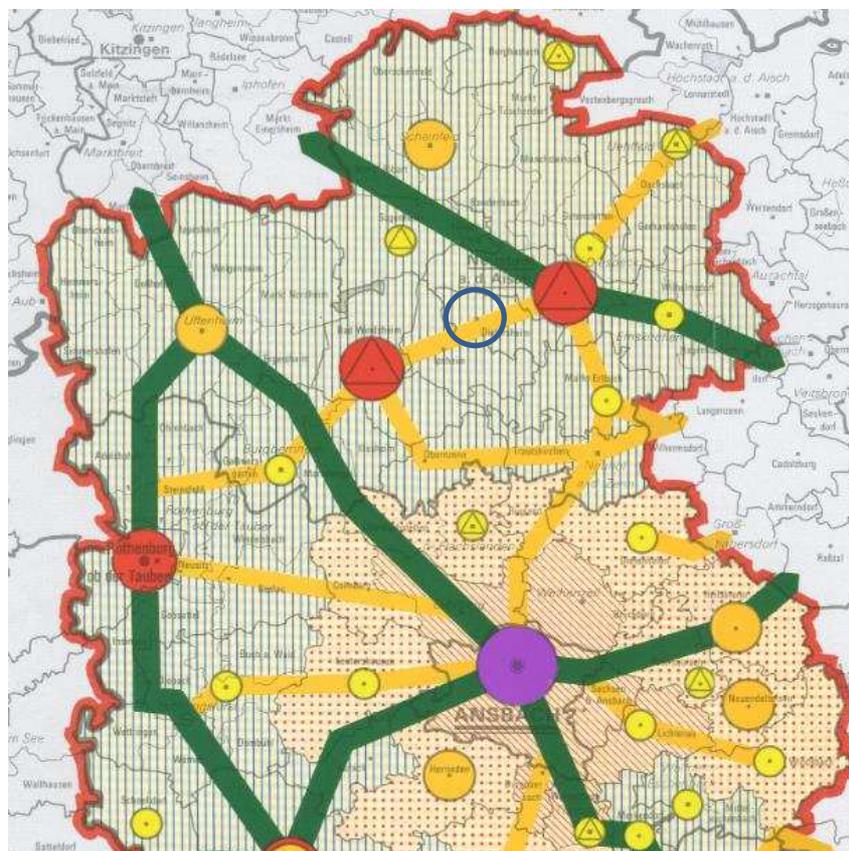
Weitere Ziele und Vorgaben betreffen die vorliegende Planung nicht. Ein Widerspruch zum Regionalplan 8 Westmittelfranken kann daher nicht festgestellt werden.

Für die Gemeinde Dietersheim gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987, jeweils mit seinen Änderungen.



**Abb. 2:** Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) – Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“

Dietersheim liegt an der B 470, einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Rothenburg ob der Tauber – Neustadt/Aisch - Forchheim). Raumstrukturell ist die Gemeinde im Regionalplan (Karte Raumstruktur) als ländlicher Teilraum dargestellt, „dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Übergeordnet ist Dietersheim dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Aisch zugewiesen.



**Abb. 3:** Auszug aus dem Regionalplan 8 West-Mittelfranken (Zielkarte „Raumstruktur“)

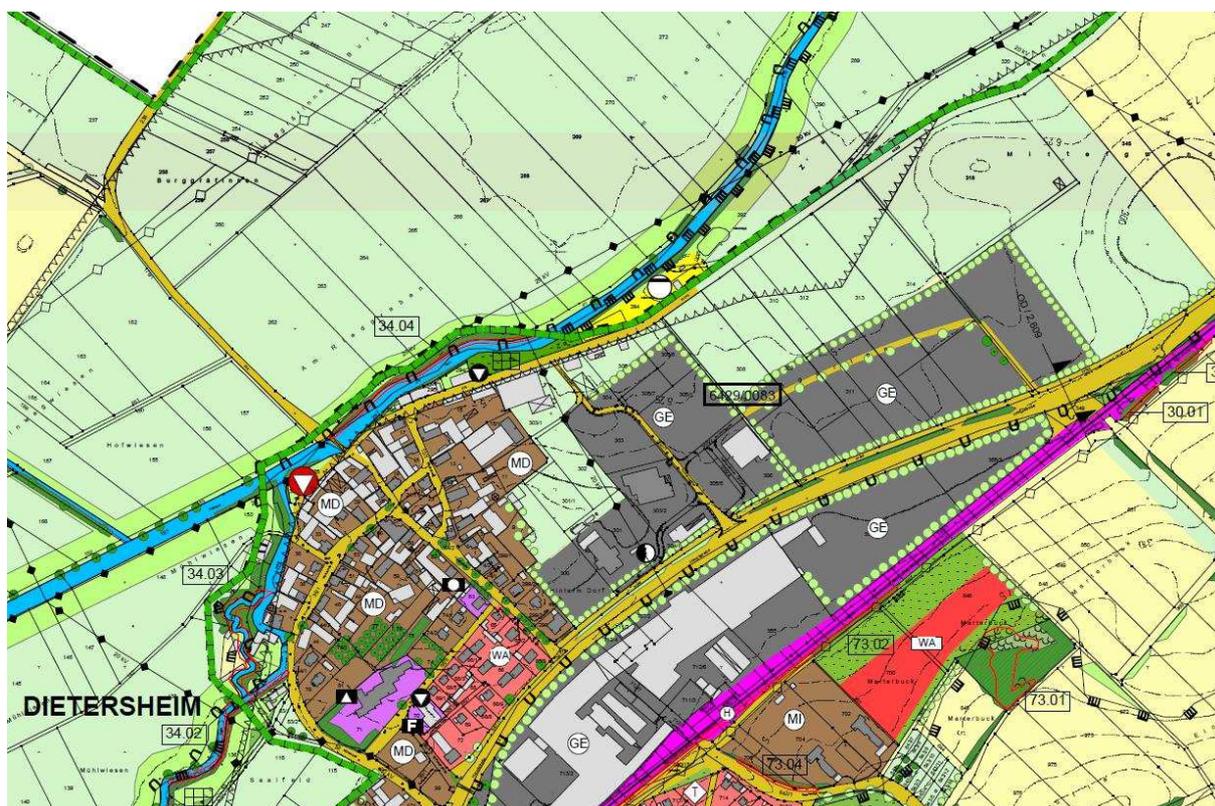
### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dietersheim ist im Besitz eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 26.01.2018.

Der zu ändernde Planbereich befindet sich im Nordosten von Dietersheim und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im südlichen Planbereich als Gewerbegebiet (GE), im nördlichen Plangebiet als Grünland dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die planungsrechtliche Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dietersheim entspricht, bedingt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II, in Dietersheim, nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.

Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“ die planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dietersheim in Form einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.



**Abb. 4:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietersheim



## **5. BEBAUUNGSPLAN – PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“, beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

### **5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

##### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Unzulässig sind ferner Betriebe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe (GH)
- Zahl der Vollgeschosse



#### Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung und der gewünschten Verdichtung einer Bebauung festgesetzt.

Für das geplante Gewerbegebiet (GE) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

#### Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO

Städtebaulich soll sich die geplante Bebauung vornehmlich an der bestehenden Bebauung anlehnen.

Aus diesem Grund wird für das Gewerbegebiet (GE) als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen:

#### Höheneinstellung der Gebäude

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird wie folgt definiert:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EG FFB).

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

### **5.1.3 Bauweise**

Städtebauliche Intention für das Plangebiet „Am Baumgarten II“ ist eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhausbebauung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Baumgarten II“ wird für das geplante Gewerbegebiet (GE) die offene Bauweise (o) festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

### **5.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen**

Im Plangebiet stehen ca. 10.273 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.



### **5.1.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig.

Bei Grenzgaragen muss eine Wandfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> eingehalten werden.

Für die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

### **5.1.6 Gestaltung der Gebäude**

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes „Am Baumgarten II“ wird neben der Höheneinstellung der Gebäudekörper auch von der geplanten Dachlandschaft und den Gebäudefassaden bestimmt.

Die Dachflächen sind in rotem oder grauem Farbton zu gestalten.

Die Begrünung von Dächern ist zugelassen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle, fernwirksame Fassadenfarben nicht erwünscht. Die Fassaden sind konstruktiv oder farblich aufzulockern. Einheitliche Wandbereiche sollten eine Länge von 20 m nicht überschreiten oder horizontal unterteilt sein.

Erneuerbare Energien, wie Photovoltaikanlagen und Solarthermie, sind im Plangebiet zugelassen.

### **5.1.7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.

### **5.1.8 Grünflächen**

Für eine bessere Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wurde im Bereich des geplanten Regenrückhaltegrabens im Norden und Osten eine 5,0 bzw. 6,0 m breite Grünfläche geplant, die als Ausgleichsfläche und im Osten gleichzeitig als Randeingrünung dient.

Im Westen des Plangebietes, im Übergangsbereich vom bestehenden Gewerbegebiet zur geplanten Erweiterungsfläche wird eine 3,0 m breite Grünfläche festgesetzt.



### **5.1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

Das natürliche Gelände der Privatgrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Dieses darf nur zur Einstellung der Gebäude verändert werden.

Modellierungen des Geländes sind bis zu max. 0,30 m auf dem Grundstück zulässig.

Auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig; das Gelände ist zwischen den Privatgrundstücken übergangslos zu gestalten. Eine terrassenförmige Abstufung zwischen den Privatgrundstücken ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

### **5.1.10 Lärmimmissionen**

Der mittlere Lärmrichtwert wird für die Tageszeit auf 60 dB und für die Nachtzeit auf 40 dB festgesetzt.

## **6. INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet (GE) „Am Baumgarten“, dass unmittelbar an die Bundesstraße B470 angebunden ist. Über eine im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) „Am Baumgarten“ vorhandene Privatstraße von Herrn Oliver Zeilinger erfolgt der verkehrstechnische Anschluss der geplanten, gewerblichen Erweiterungsfläche.

Die innere Erschließung des Plangebietes „Am Baumgarten II“ erfolgt über eine geplante, west-ost verlaufende, ca. 6,50 m breite Straße.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Kanal:**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Westen des Plangebietes angeschlossen und zur Kläranlage nach Dietersheim geleitet.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.



### **Niederschlagswasser:**

Das unbelastete Niederschlagswasser (Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen) wird über einen geplanten Oberflächengraben gefasst. Dieser wird inmitten der östlich und nördlich geplanten Ausgleichsfläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers kaskadenförmig ausgebildet. Das Oberflächenwasser wird dann dem nördlich gelegenen Riedgraben, südlich der Kläranlage von Dietersheim, als nächstgelegenen Vorfluter zugeführt.

### **Private Regenrückhaltung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass für neu geplante Gebäude eine separate Regenrückhaltung (Regenrückhaltezysterne oder Rigolen) vorzusehen ist.

### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dietersheim bzw. dem Zweckverband Fernwasserversorgung Franken (FWF).

### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch die Gemeinde Dietersheim bereitgestellt und gewährleistet.

### **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Energienetz der N-ERGIE Netz GmbH.

### **Gasversorgung:**

Die Gemeinde Dietersheim verfügt bislang über keinen Anschluss an ein Gasversorgungsnetz.

### **Abfallbeseitigung:**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband des Landkreises Neustadt a.d.Aisch.

### **Schutzzonen / Baubeschränkungen:**

Im Süden des Plangebietes ist entlang der Bundesstraße B470 eine Bauverbotszone von 20,0 m und eine Baubeschränkungszone von 40,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, festgesetzt.

Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen auch Leitungen, Kanäle, Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

Innerhalb der Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig, wenn keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.



## 7. DENKMALPFLEGE

Generell gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

### Art. 8 Abs. 1 DSchG

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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 15.934,20 m<sup>2</sup> (ca. 1,59 ha).

Gemeinde Dietersheim B-Plan Nr. 21 "Am Baumgarten II"	Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.-Angabe	Fläche (ha) ca.-Angabe
<b>Fläche Gewerbegebiet</b>	<b>12.131,79</b>	<b>1,29</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	10.273,43	1,03
davon Straßenfläche	336,87	0,03
Private Grünfläche Bestand	719,33	0,01
Ausgleichsfläche A1	1.311,16	0,13
Ausgleichsfläche A2	1.771,92	0,18
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>15.934,20</b>	<b>1,59</b>

## 9. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.

### 9.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt in Dietersheim, hier am nordöstlichen Ortsrand zwischen der Bundesstraße B470 und der Aisch. Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit D56 „Mainfränkische Platten“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 131 „Windsheimer Bucht“. Diese wird im Norden vom Steigerwald und im Süden von der Frankenhöhe begrenzt. Der Naturraum ist durch vergleichsweise fruchtbare Böden gekennzeichnet, die landwirtschaftliche Nutzung, v.a. der Ackerbau dominiert hier. Infolgedessen ist die Funktion als Lebensraum für Arten der ackerbaulich geprägten Kulturlandschaft durch den Verlust von Strukturelementen, z. B. Wegraine und Hecken, aber auch Ackerraine durch Flächenzusammenlegungen, stark eingeschränkt. Verbliebene Biotopflächen sind nur noch kleinflächig vorhanden und räumlich isoliert. Grünlandbereiche befinden sich noch entlang der Aisch und ihrer Zuflüsse, kleinflächige Waldbereiche liegen v. a. im Westen des Naturraumes, hier jedoch auch nur noch in geringem Umfang.

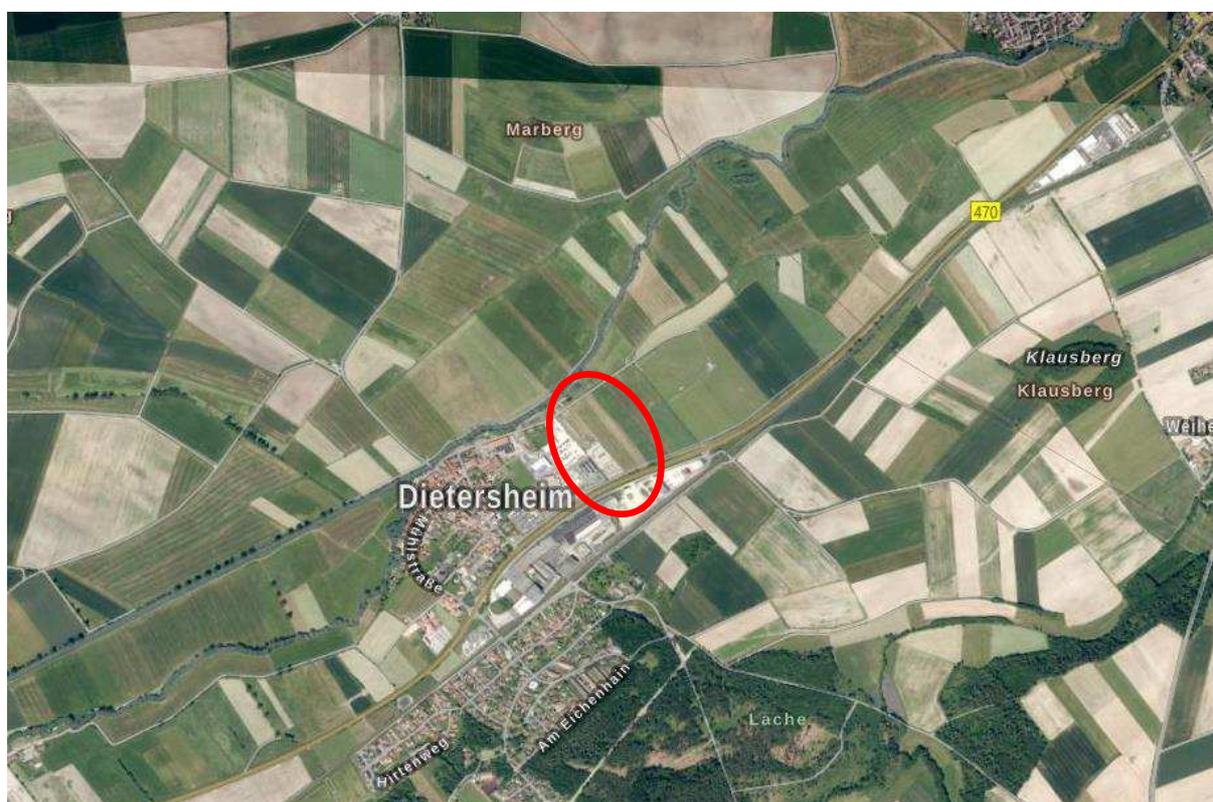


Abb. 5: Übersichtslageplan Geltungsbereich (BayernAtlas, 2021)



Das Plangebiet weist ein sehr leichtes, gleichmäßiges Gefälle von Südosten mit ca. 297 m ü.NN auf ca. 295 m ü.NN im Nordwesten auf.

## 9.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Plangebiet befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet befindet sich in keiner der genannten Schutzkategorien.

Kartierte Biotope der amtlichen Offenlandkartierung sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

## 9.3 Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes

Die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes umfassen sowohl grünordnerische als auch naturschutzrechtliche Festsetzungen.

### a) grünordnerische Maßnahmen (zur Vermeidung/Minimierung)

- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
- Regelungen zur Begrenzung der Versiegelungen
- Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung der bebaubaren Flächen auf privater Grünfläche
- Verbot von Sockelmauerwerk bei Einfriedungen

### b) naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

- Ausgleichsfläche A 1            Artenreiches Extensivgrünland  
Auf der Ausgleichsfläche A 1 (Teilfläche von Fl.-Nr. 308, Gmkg. Dietersheim, ca. 1.311 m<sup>2</sup>) wird das vorhandene Grünland extensiviert. Hierzu sind im Umweltbericht weitere Vorgaben enthalten.
- Ausgleichsfläche A 2            Baumreihe  
Auf der Ausgleichsfläche A 2 (Teilfläche von Fl.-Nr. 308, Gmkg. Dietersheim, ca. 1.772 m<sup>2</sup>) wird eine Baumreihe gepflanzt. Hierzu sind im Umweltbericht weitere Vorgaben enthalten.



- Ausgleichsfläche A 3            Extensivgrünland  
Als Ausgleichsfläche A 3 wird das Flurstück Fl.-Nr. 1269, Gmkg. Dottenheim, Gemeinde Dietersheim, mit einer Größe von ca. 4.708 m<sup>2</sup> verwendet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 zugeordnet.  
  
Auf der Fläche ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Hierzu sind im Umweltbericht weitere Vorgaben enthalten.
- Ausgleichsfläche A 4            Extensivgrünland  
Als Ausgleichsfläche A 4 wird ein Teilbereich von Fl.-Nr. 745, Gmkg. Dietersheim, Gemeinde Dietersheim, mit einer Größe von ca. 445 m<sup>2</sup> verwendet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 zugeordnet.  
  
Auf der Fläche ist das vorhandene Wirtschaftsgrünland zu extensivieren. Hierzu sind im Umweltbericht weitere Vorgaben enthalten.

### **c) artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Es sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

### **9.4 Hinweise**

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.



## **Teil 2 - Umweltbericht -**

### **1 Einleitung**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dietersheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl.-Nrn. 307 und 308 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer Fl.-Nr. 305/6, alle Gemarkung Dietersheim, Gemeinde Dietersheim.

Es ist vorgesehen, ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen, für das eine konkrete Nachfrage eines ortsansässigen Betriebes vorliegt, der Erweiterungsflächen benötigt.

In der Begründung sind in Kap. 5 die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahlen, Gebäudehöhen, etc. getroffen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur Randeingrünung (Pflanzgebote auf der privaten Grünfläche) sowie zur Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen.



## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 14 ff des BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB, Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Pläne, Leitfäden, Empfehlungen und fachliche Gutachten berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme für die geplante Erweiterung des Firmengeländes Auto Zeilinger GmbH in Dietersheim (Lkr. NEA, Reg. v. Mittelfranken, 2021)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dietersheim

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 4).

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Gipskeuperregion“. Im Geltungsbereich stellen fast ausschließlich Talfüllungen polygenetischen oder fluviatilen Ursprungs das Ausgangsgestein dar. Kleinflächig ragt im Südosten die Estherienschiefer (kmE) des Mittleren Keupers in den Geltungsbereich.

Bei den hieraus entstandenen Bodentypen handelt es sich im südöstlichen Bereich vorwiegend um Pseudogley, während im nordwestlichen Bereich zur Aisch hin fast ausschließlich kalkhaltige Auengleye auftreten.

Die Böden sind im südöstlichen Bereich als Ackerstandort erfasst worden und im nordwestlichen Bereich als Grünlandstandort. Auf dem Ackerstandort liegt die Bodenart Ton (T) der Zustandsstufe 4 vor, d. h. die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren bis geringeren Bereich (Ackerzahl 48). Der Grünlandstandort weist ebenfalls die Bodenart Ton (T) und eine vergleichbare Zustandsstufe auf (Grünlandzahl 49).

Böden erfüllen im Allgemeinen verschiedene wichtige Funktionen. Sie werden in erster Linie meist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt, darüber hinaus sind sie Standorte für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen und andere Tiere. Sie dienen zur Retention von Niederschlägen sowie zur Filterung, Pufferung und dem Abbau von Schadstoffen. Diese (Teil-)Funktionen erfüllen die Böden im Plangebiet mit den durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen.



**Abb. 1:** Ausschnitt aus der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern, 2022)

### 2.1.2 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm bis ca. 750 mm im Jahr, das jährliche Temperaturmittel liegt bei über 8°C.

Das Lokalklima im Plangebiet wird bestimmt von den offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist aber beeinflusst von den angrenzenden bereits bebauten Bereichen. Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen begünstigen die örtliche Kaltluftentstehung und prägen die klimatische und lufthygienische Situation im Nahbereich. Gehölzstrukturen, die kleinklimatisch die Frischluftproduktion fördern, sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden.

Für den Kaltlufttransport weist das Plangebiet auf Grund des geringen Gefälles keine Bedeutung auf. Speziellere Klimafunktionen, wie beispielsweise ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht gegeben.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der hydrogeologischen Einheit „Talfüllungen des Tauber-, Altmühl-, Wörnitz-, Rezat-, Bibert-, Zenn- und Aischtals und deren Zuflüsse“. Diese stellt einen Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit dar, die Schutzfunktionseigenschaft ist durch das i. d. R. geringe Filtervermögen eher niedrig.



Kleinflächig liegt der Südwesten des Geltungsbereiches in der hydrogeologischen Einheit „Estherienschichten“, die als Grundwassergeringleiter bewertet sind und auf Grund eines überwiegend hohen Filtervermögens eine ausgeprägtere Schutzfunktionseigenschaften aufweisen.

Angaben zur Grundwasserergiebigkeit oder zum Grundwasserabstand liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Geltungsbereich sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Es sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG von der Planung betroffen.

Der Geltungsbereich ragt im Norden in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch. Die bereits bebaute Teilfläche auf Fl.-Nr. 305/6 wurde aufgefüllt und damit das Geländeneiveau erhöht. Der Teilbereich von Fl.-Nr. 308, der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, wird nicht als Gewerbefläche sondern als Ausgleichsfläche ausgewiesen und höhenteknisch nicht verändert.

## 2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

### Flora

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als mehrschüriges Grünland genutzt, auch die bereits bebauten Bereiche wurden in dieser Form genutzt (s. artenschutzrechtliche Stellungnahme, S. 2). Auf Grund der intensiven Nutzung mit Düngung weist die Fläche nur ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum auf.

Auf Fl.-Nr. 307 befindet sich ein ungenutzter Vegetationsbestand, im Süden zur Bundesstraße B 470 hin sind auch Gehölze vorhanden. Die Fläche Fl.-Nr. 307 wird nicht als Gewerbefläche ausgewiesen, sondern als private Grünfläche festgesetzt; daher ergeben sich durch die Planung für diese Fläche keine Änderungen.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 erfasst und bewertet.

Nr.	Biototyp-/Nutzungstyp	Größe in m <sup>2</sup>	Naturschutzfachliche Bedeutung
1	Wirtschaftsgrünland (Fl.-Nrn. 308 und Teilfläche von 305/6) G11	15.172	gering
2	Mäßig artenreicher Saum/Staudenflur frischer - mäßig trockener Standorte (Fl.-Nr. 307) K122	762	mittel
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>15.934</b>	

**Tab. 1:** Biototypen im Plangebiet, deren Größe und naturschutzfachliche Bedeutung

### Wirtschaftsgrünland

Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist dem Biotop- und Nutzungstyp Wirtschaftsgrünland zuzuordnen. Auf Grund der intensiven Bewirtschaftung ist der Vegetationsbestand insgesamt als relativ artenarm einzustufen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind geprägt von



häufigen Bewirtschaftungsgängen, Entwicklung und Wiederherstellung dieses Biotop- und Nutzungstyps kann in einem relativ kurzen Zeitraum erfolgen. Die naturschutzfachliche Bedeutung dieses BNT ist gering.

#### Hochstaudenflur

Der westlich im Geltungsbereich gelegene ungenutzte Fläche (Fl.-Nr. 307) ist als mäßig artenreicher Saum/Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte bewertet und weist eine mittlere Bedeutung auf. Diese Fläche wird nicht als Gewerbefläche ausgewiesen, sondern als private Grünfläche.

### **Fauna**

Bezüglich der faunistischen Bestandssituation wird hier im Detail auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme verwiesen (sbi – silvaea biome institut, 2023). Im Rahmen dieser Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten abgeprüft und bewertet. Hierbei wurden sowohl die Pflanzenarten nach Anhang IV b) als auch die Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie untersucht.

#### Säugetiere

Im Plangebiet sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden; eine gelegentliche Nutzung durch Fledermäuse als Jagdgebiet oder für Überflüge ist möglich.

#### Reptilien

Grundsätzlich sind Zauneidechsenvorkommen nicht auszuschließen, allerdings stellt das Intensivgrünland keinen geeigneten Lebensraum dar. Vorkommen weiterer saP-relevanter Reptilienarten können ausgeschlossen werden.

#### Amphibien

Im Plangebiet befinden sich keine permanenten Gewässer, ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten kann daher ausgeschlossen werden.

#### Libellen

Geeignete Habitatstrukturen für diese Tierartengruppe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### Käfer

Geeignete Habitatstrukturen für diese Tierartengruppe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### Tag- und Nachtfalter

Es sind keine Bestände geeigneter Larvalpflanzen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorhanden, da der Grünlandbestand häufig gemäht wird.

Vorkommen weiterer saP-relevanter oder streng geschützter Schmetterlingsarten können ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Durch die Lage des Plangebietes direkt neben der bestehenden Gewerbefläche sowie der Bundesstraße B 470 weist dieses keine Habitateignung für bodenbrütende Feldvögel auf. Die Kulissenwirkung der Bebauung wird durch die Fahnenmasten im bestehenden Gewerbegebiet noch verstärkt. Zudem kann durch die intensive Grünlandnutzung der Fläche keine für Wiesenbrüter geeignete Vegetationsstruktur entstehen.



Das Plangebiet liegt in der Wiesenbrüterkulisse, für die umfangreiche Untersuchungen aus den letzten Jahren vorliegen. Daher kann ein Vorkommen von Wiesenbrütern im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab, relevant sind hierfür vor allem Flächen mit Wohn- und Erholungsfunktionen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dietersheim im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Auf Grund dieser Entfernung zur Wohnbebauung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / Gesundheit zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D56 „Mainfränkische Platten“ und gehört in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 131 „Windsheimer Bucht“.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Feldflur und es wird im Norden durch die Bundesstraße B 470 begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine landschaftsgliedernden Strukturelemente.

Insgesamt ist das Erscheinungsbild des Plangebietes und seiner Umgebung durch die anthropogenen Nutzungen stark überprägt und für die naturbezogene Erholung nicht geeignet.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Die Angabe eines Bodendenkmals (6429/0083) im Flächennutzungsplan ist ohne eine räumliche Darstellung erfolgt. Im Denkmalatlas ist für das Plangebiet kein Bodendenkmal verzeichnet.

### **2.1.8 Schutzgut Fläche**

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 4 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorte zu zählen sind.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.



## 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	<p>Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes als Erweiterungsfläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) werden nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche über die Grundflächenzahl, zur Begrenzung der Versiegelung, Vorgaben zu privaten Grünflächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Für die landwirtschaftliche Nutzung gehen Böden verloren.</p>	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
Klima / Luft	<p>Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration des Plangebietes wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zu privaten Grünflächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



<b>Belang</b>	<b>zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Wasser	<p>Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Auf Grund der mäßigen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird über eine Trennkanalisation entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Graben mit kaskadenförmiger Gestaltung gesammelt und abgeleitet.</p> <p>Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.</p> <p>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge auftreten; zu daraus resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen möglich.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Flora	<p>Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.</p>	<p>bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Fauna	<p>Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten dargestellt.</p> <p>Da die Flächen keine geeigneten Habitatstrukturen für die Tierartengruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien sowie weitere Tierartengruppen einschließlich der Vögel aufweisen, sind keine Vorkommen entsprechender geschützter Tierarten betroffen und keine Verbotsatbestände erfüllt.</p>	<p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



<b>Belang</b>	<b>zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
weiter Fauna	Daher sind keine Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) erforderlich.	
Mensch / Gesundheit	Von der umgebenden Bebauung sind keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die von der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen wie Lärm, Geruch, etc. stellen keine erhebliche Belastung für das geplante Baugebiet dar. Ein Hinweis auf mögliche Immissionen aus der Landwirtschaft ist im Planteil enthalten.  Von der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Bebauung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Wohnbebauung angrenzt. Zudem werden max. zulässige Lärmrichtwerte festgesetzt.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/ Erholung	Da das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung sowie die stark befahrene Bundesstraße B 470 bereits eine starke Vorbelastung aufweist, ist die mit der zukünftigen Bebauung verbundene anthropogene Überprägung der Landschaft von geringer Auswirkung und Bedeutung.  Durch die Pflanzung der Baumreihe im Osten erfolgt eine randliche Eingrünung und ein optischer Abschluss zur freien Feldflur hin. Mit der Baumreihe im Plangebiet erfolgt eine optische Abgrenzung nach Norden hin.  Da das Plangebietes für das Landschaftsbild und die naturbezogene Erholung keine Bedeutung aufweist, treten keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird mit der Situierung des geplanten Gewerbegebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung Rechnung getragen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Abfallerzeugung	Im geplanten Gewerbegebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgende Nutzung Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



<b>Belang</b>	<b>zu erwartende Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die im geplanten Baugebiet zulässigen Nutzungen verursachen voraussichtlich neben den baubedingten auch anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen in Form von Verkehr (Pkw/Lkw) sowie durch Produktionsprozesse, bei denen Abfälle oder Emissionen auftreten können. Eine genaue Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich Art und Umfang kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Unfallrisiko	Mögliche Unfallrisiken durch die zulässigen Nutzungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Dies gilt ebenso für eine mögliche Anfälligkeit der zulässigen Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels.  Bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben und Regelung ist davon auszugehen, dass derartige Umweltauswirkungen nicht auftreten.	bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben und Regelungen:  keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem bereits vorhandenen Gewerbegebiet sowie im Nahbereich der Bundesstraße B470. Dies ist beabsichtigt zur Bündelung der Belastungen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis zeigen die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Dadurch sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna und Fläche in unterschiedlicher Intensität betroffen. Für die Schutzgüter Mensch / Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert; dies wird in Kapitel 3 des Umweltberichtes detailliert erläutert.

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:



- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (über die Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ bzw. GFZ))
- Bauhöhenregelung Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- gezielte Anordnung von privaten Grünflächen zur Gliederung der gewerblichen Bauflächen
- Sammlung des Niederschlagswassers über einen Graben und nachfolgend gedrosselte Ableitung
- bei Entdeckung von bislang unbekanntem, kulturhistorisch bedeutsamen Funden bei den Bauarbeiten sind diese vorübergehend einzustellen, die Funde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden und das weitere Vorgehen mit dem Landesamt abzustimmen.

### **Private Grünfläche mit Strauchpflanzung**

Entlang des Randbereiches im Westen ist auf der festgesetzten privaten Grünfläche auf Fl.-Nr. 307 eine freiwachsende zweireihige Strauchhecke anzupflanzen; der vorhandene Gehölzbestand auf Fl.-Nr. 307 ist zu erhalten. Als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,0 m einzuhalten, ebenso als Reihenabstand. Von der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes bei Pflanzmaßnahmen wird abgesehen, da sich die angrenzenden Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Für die Pflanzung sind Sträucher der Artenliste A zu verwenden, die aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

#### Artenliste A (Sträucher)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliker Weissdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliker Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 3 Triebe, 60/100 cm



Die Pflanzung hat spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Flächen oder Teilbereichen davon zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen ([www.lpv-mittelfranken.de](http://www.lpv-mittelfranken.de)).

### 3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 angewandt.

Im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs sind die Flächen zu berücksichtigen, die einer Veränderung unterliegen. Hierbei sind gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ die Freiflächen der Baugrundstücke der Eingriffsfläche zuzurechnen. In Abzug gebracht werden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren und somit ihre Funktionen für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie für das Landschaftsbild noch erfüllen können. Die geplanten Ausgleichsflächen werden daher in Abzug gebracht, die privaten Grünflächen nicht.

	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>ca. 15.934</b>
abzüglich:	
Ausgleichsflächen	ca. 3.083
<i>davon Ausgleichsfläche A 1</i>	<i>ca. 1.311</i>
<i>davon Ausgleichsfläche A 2</i>	<i>ca. 1.772</i>
<b>auszugleichende Eingriffsfläche</b>	<b>ca. 12.851</b>

**Tab. 2:** Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche

Bei dem betroffenen Biotoptyp handelt es sich zum überwiegenden Teil um Intensivgrünland (ca. 12.089 m<sup>2</sup>), kleinflächig ist der Saumbereich auf Fl.-Nr. 307 (ca. 762 m<sup>2</sup>) betroffen.



Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird für die Eingriffsschwere die Grundflächenzahl als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt.

<b>Biotop-/Nutzungstyp</b>	<b>Eingriffsfläche ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- punkte WP</b>	<b>Beeinträcht.faktor GRZ</b>	<b>Ausgleichs- bedarf in WP</b>
G11 Intensivgrünland	12.089	3	0,8	29.014
K 122 Staudenflur	762	8	0,8	4.877
<b>Gesamt</b>	<b>12.851</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>		<b>33.891</b>

**Tab. 3:** Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung ergibt, dass ein Ausgleichsbedarf von ca. 33.891 Wertpunkten erforderlich ist.

Durch die grünordnerische Maßnahme (s. Umweltbericht Kap. 3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen) in Form einer Heckenpflanzung auf Fl.-Nr. 307 wird eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche festgesetzt. Mit den Vorgaben der Artenliste mit heimischen standortgerechten Straucharten, der Mindestqualität, den Pflanzabständen, dem Umsetzungszeitraum sowie der langfristigen Pflege der Hecke ist die grünordnerische Maßnahme hinreichend quantifiziert und kann über den Planungsfaktor in Höhe von 5 % des errechneten Ausgleichsbedarfs als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden.

Der verminderte Ausgleichsbedarf beträgt somit 32.196 Wertpunkte (= 95 % des errechneten Ausgleichsbedarfs).

### **Ausgleichsfläche A 1 Grünlandextensivierung**

Auf der Ausgleichsfläche A 1 (ca. 1.311 m<sup>2</sup>, Teilfläche von Fl.-Nr. 308, Gmkg. Dietersheim) ist das vorhandene Wirtschaftsgrünland zu extensivieren. Hierzu ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, nach dem 1. Juli und ab Mitte September, das Mähgut ist stets abzufahren. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Mit der Durchführung der Pflegemaßnahmen zur Grünlandextensivierung ist nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

Mit den festgesetzten Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 1 der Biotop- und Nutzungstyp G212 „Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland“ mit dem Grundwert von 8 Wertpunkten angestrebt. Die Aufwertung beträgt 5 WP/m<sup>2</sup> ausgehend vom Ausgangszustand G11 Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von  $1.311 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP/m}^2 = 6.555 \text{ WP}$ .

### **Ausgleichsfläche A 2 Pflanzung einer Baumreihe mit Laubbaum-Hochstämmen**

Auf der Ausgleichsfläche A 2 (ca. 1.772 m<sup>2</sup>, Teilfläche von Fl.-Nr. 308, Gmkg. Dietersheim) ist eine Baumreihe mit 26 Laubbaum-Hochstämmen zu pflanzen. Als Pflanzabstand sind ca. 10 m einzuhalten, die Standorte sind zeichnerisch im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Geringfügige Abweichungen von den Standorten sind zulässig, jedoch nicht der Entfall. Zu verwenden sind Baumarten der Artenliste B, die Pflanzung der spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Flächen oder Teilbereichen davon zu erfolgen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.



#### Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, 12/14 cm StU

Mit den festgesetzten Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 2 der Biotop- und Nutzungstyp B312 „Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung“ mit dem Grundwert von 9 Wertpunkten angestrebt. Da dieser BNT eine Wiederherstellbarkeit von 4 aufweist, die Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Ziel-BNT 26 - 49 Jahre beträgt, ist ein Abschlag von einem Wertpunkt auf den Grundwert zu berücksichtigen. Es ergibt sich daher ein Prognosewert von 8 Wertpunkten, die Aufwertung auf der Fläche beträgt somit 5 Wertpunkte/m<sup>2</sup>, ausgehend vom Ausgangszustand G11 Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von  $1.772 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP/m}^2 = 8.860 \text{ WP}$ .

Mit den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 ergibt sich ein Ausgleichsumfang von ca. 15.415 Wertpunkten. Damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 16.781 Wertpunkten, der über eine oder mehrere Ausgleichsflächen zu decken ist.

#### **Ausgleichsfläche A 3 Ansaat einer Wiesenfläche**

Als Ausgleichsfläche A 3 wird das Grundstück Fl.-Nr. 1269, Gmkg. Dottenheim, Gemeinde Dietersheim, mit einer Größe von ca. 4.708 m<sup>2</sup> verwendet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ zugeordnet. Zur Lage der Ausgleichsfläche A 3 siehe nachfolgende Abb. 2.

Auf der Ausgleichsfläche A 3 ist die Ansaat einer Wiesenfläche mit regionalem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland mit mind. 30 % Blumen-/Kräuteranteil vorzunehmen. Verwendet werden kann z. B. die Mischung 02 „Frischwiese / Fettwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers mit mind. 30 % Blumen-/Kräuteranteil. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.

Die Ansaat hat nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen.

Zur langfristigen Pflege der Wiesenfläche ist diese zweimal pro Jahr zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Anfang September. Es sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Gut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig.

Mit den Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 3 der Biotop- und Nutzungstyp G212 „Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland“ mit dem Grundwert von 8 Wertpunkten angestrebt. Die Aufwertung beträgt 3 WP/m<sup>2</sup> ausgehend vom Ausgangszustand A2 Ackerbrache mit 5 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von  $4.708 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 = 14.124 \text{ WP}$ .

#### **Ausgleichsfläche A 4 Grünlandextensivierung**

Als Ausgleichsfläche A 4 wird ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 745, Gmkg. Dietersheim, Gemeinde Dietersheim, mit einer Größe von ca. 445 m<sup>2</sup> verwendet und dem vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ zugeordnet. Zur Lage der Ausgleichsfläche A 4 siehe nachfolgende Abb. 2.

Auf der Ausgleichsfläche A 4 ist das vorhandene Wirtschaftsgrünland zu extensivieren. Hierzu ist die Fläche zweimal pro Jahr zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen und die 2. Mahd ab Mitte September. Es sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig.

Mit der Durchführung der Pflegemaßnahmen zur Grünlandextensivierung ist nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beginnen.

Mit den festgesetzten Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 4 der Biotop- und Nutzungstyp G221 „Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese“ mit dem Grundwert von 9 Wertpunkten angestrebt. Der Ziel-BNT wurde in Anlehnung an die auf dem Ostteil des Flurstücks kartierte Biotopfläche 6429-0035-001 `Aufgelassene Naßwiese zwischen der Bundesstraße 470 und der Bahnlinie; im Südwesten von Dietersheim gelegen` gewählt. Die Aufwertung beträgt 6 WP/m<sup>2</sup> ausgehend vom Ausgangszustand G11 Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 445 m<sup>2</sup> x 6 WP/m<sup>2</sup> = 2.670 WP.

### Lage der externen Ausgleichsflächen



Abb. 2: Übersichtslageplan externe Ausgleichsflächen A 3 und A 4

(BayernAtlas, 2023)



### Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und Wertpunkte

Ausgleichsfläche/ Fl.-Nr.	Ausgangs-BNT WP/m <sup>2</sup>	Ziel-BNT WP/m <sup>2</sup>	Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	Ausgleichsumfang WP
A 1 / Fl.-Nr. 308	G11/3 WP	G212/8 WP	5 WP/m <sup>2</sup>	1.311 m <sup>2</sup>	6.555 WP
A 2 / Fl.-Nr. 308	G11/3 WP	B312/8 WP*	5 WP/m <sup>2</sup>	1.772 m <sup>2</sup>	8.860 WP
<b>innerhalb des Geltungsbereiches</b>				<b>3.083 m<sup>2</sup></b>	<b>15.415 WP</b>
A 3 / Fl.-Nr. 1269	A2/5 WP	G212/8 WP	3 WP/m <sup>2</sup>	4.708 m <sup>2</sup>	14.124 WP
A 4 / Fl.-Nr. 745	G11/3 WP	G221/9 WP	6 WP/m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	2.670 WP
<b>außerhalb des Geltungsbereiches</b>				<b>5.153 m<sup>2</sup></b>	<b>16.794 WP</b>
<b>Gesamter Ausgleichsumfang</b>				<b>8.236 m<sup>2</sup></b>	<b>32.209 WP</b>

Mit den vier Ausgleichsflächen ist der um den Planungsfaktor von 5 % verminderte rechnerische Ausgleichsbedarf von ca. 32.196 Wertpunkten gedeckt.

#### Hinweis

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) Bayern zu melden.

### 3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (sbi silvaea biome institut, 2023) kam zu dem Ergebnis, dass für keine der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) erforderlich.

## 4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietersheim entwickelt. Der Standort für die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dietersheim enthalten, der an dieser Stelle beidseits der Bundesstraße B470 Gewerbeflächen vorsieht. Dadurch werden Belastungen gebündelt und verstreute Einzelstandorte vermieden. An dem Standort kann eine gute Anbindung über kurze Strecken an die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Kanalnetz, etc.) hergestellt werden.

## 5 Weitere Angaben zum Umweltbericht

### 5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

### 5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl.



auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn z. B. die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Gemeinde Dietersheim zuständig; dies gilt auch für die Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen. Weitere Kontrollen sind nach zwei und vier Jahren zur Überprüfung des Entwicklungszustandes der Flächen vorzunehmen und dann ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörden Anpassungen bei den Pflegevorgaben.

## **6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebietes mit einer Größe von ca. 1,59 ha am nordöstlichen Ortsrand von Dietersheim geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde Dietersheim in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind bezogen auf die meisten Schutzgüter nur geringe bis mäßig durchschnittliche Umweltbelastungen verbunden. Dies ist bedingt durch die gering empfindliche Bestandssituation des Landschaftsraumes im Plangebiet, der bereits deutliche Vorbelastungen aufweist.

Generell gehen im Plangebiet sowohl das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig als Grünland genutzt. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungsstrukturen nicht. Entlang der Randbereiche ist die Pflanzung einer Strauchhecke sowie einer Baumreihe vorgesehen, die eine optisch abschirmende Wirkung entfalten und einen strukturierten Übergang zur freien Landschaft schaffen.

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und



Landschaft mit einem Flächenumfang entsprechend dem Ausgleichsbedarf innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.



## 7 Literaturverzeichnis

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718)
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4 Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler: In der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



## **Weitere Literatur**

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Arbeitshilfe zur Biotopwertliste. Verbale Kurzbeschreibung
- Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020, Text- und Planteil. München
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München
- Gemeinde Dietersheim (2018): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken und Gehölzen. Ansbach  
unter: <https://lpv-mittelfranken.de>
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach
- sbi - silvaea biome institut, Sugenheim (25.01.2023): Artenschutzrechtliche Stellungnahme für die geplante Erweiterung des Firmengeländes Auto Zeilinger GmbH in Dietersheim

## **Digitale Informationsgrundlagen**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst – Denkmalatlas  
unter: <http://bldf.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 09.11.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FIN-Web).  
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 10.11.2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.  
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 10.11.2022
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Geoportal BayernAtlas  
unter: <http://geoportal.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 03.02.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Rauminformationssystem Bayern RISBY  
unter [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de). Zuletzt aufgerufen am 09.11.2022