



Per E-Mail

Gemeinde Dietersheim
Hauptstr. 7
91463 Dietersheim

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: martin.stumpler@reg-mfr.bayern.de	Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
28.02.2023	RMF-SG24-8314.01-113-10-2 Herr Stumpler		1228 / 981228	Zi. Nr. 445	28.03.2023

Gemeinde Dietersheim, Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Am Baumgarten II

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dietersheim plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Am Baumgarten II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen. Ausgewiesen werden soll ein Gewerbegebiet (GE) mit einem Gesamtgeltungsbereich von ca. 1,6 ha. Begründet wird der Bedarf u.a. mit der Standortsicherung sowie der Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich bislang zu etwa gleichen Teilen ein Gewerbegebiet (südlicher Teilbereich) und Grünland (nördlicher Teilbereich) aus. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren.

Einschlägige Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zur Beurteilung des o.g. Vorhaben sind folgende:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachtausdruck
Promenade 27, 91522 Ansbach

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Landesplanerische Beurteilung

Das o.g. Vorhaben steht in Einklang mit dem Grundsatz 5.1 LEP zum Erhalt und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und entspricht dem Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 LEP. Der Bedarf zur Flächenneuanspruchnahme wird in den eingereichten Unterlagen zudem hinreichend begründet. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan jedoch weitere Gewerbeflächen ausweist, die gemäß Ziel 3.2 LEP vorrangig zu entwickeln sind, ist ein Zielverstoß i.S.v. Innen- vor Außenentwicklung anzunehmen. Einwendungen gegen o.g. Vorhaben können dabei nur unter der Maßgabe zurückgestellt werden, dass für die im FNP-Änderungsverfahren gegenständliche Flächenneuanspruchnahme eine flächenäquivalente Rücknahme von Gewerbeflächen im FNP erfolgt. Die Rücknahme sollte ebenfalls dem Ziel ‚Innen vor außen‘ folgen und möglichst siedlungsferne Gewerbeflächen betreffen. Die Entstehung von Insellagen, bei denen das Anbindegebot zum Tragen kommen könnte, sollten ebenfalls vermieden werden.

Einwendungen gegenüber o.g. Vorhaben können nur bei hinreichender Beachtung der Maßgaben zurückgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stumpler
Beschäftigter



Per E-Mail
Gemeinde Dietersheim
Hauptstr. 7
91463 Dietersheim

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: martin.stumpler@reg-mfr.bayern.de	Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
28.02.2023	RMF-SG24-8314.01-113-1-20 Herr Stumpler		1228 / 981228	Zi. Nr. 445	28.03.2023

Gemeinde Dietersheim, Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, Flächennutzungsplan (FNP), 9. Änderung

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dietersheim plant mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen. Neu dargestellt werden soll ein Gewerbegebiet (GE) mit einem Gesamtgeltungsbereich von ca. 0,8 ha. Begründet wird der Bedarf u.a. mit der Standortsicherung sowie der Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich bislang Grünland aus. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Am Baumgarten II“ erfolgt im Parallelverfahren.

Einschlägige Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zur Beurteilung des o.g. Vorhaben sind folgende:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Frachanschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Landesplanerische Beurteilung

Das o.g. Vorhaben steht in Einklang mit dem Grundsatz 5.1 LEP zum Erhalt und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und entspricht dem Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 LEP. Der Bedarf zur Flächenneuanspruchnahme wird in den eingereichten Unterlagen zudem hinreichend begründet. Da jedoch der rechtswirksame Flächennutzungsplan weitere Gewerbeflächen ausweist, die gemäß Ziel 3.2 LEP vorrangig zu entwickeln sind, ist ein Zielverstoß i.S.v. Innen- vor Außenentwicklung anzunehmen. Einwendungen gegen o.g. Vorhaben können dabei nur unter der Maßgabe zurückgestellt werden, dass für die im FNP-Änderungsverfahren gegenständliche Flächenneuanspruchnahme eine flächenäquivalente Rücknahme von Gewerbeflächen im FNP erfolgt. Die Rücknahme sollte ebenfalls dem Ziel ‚Innen vor außen‘ folgen und möglichst siedlungsferne Gewerbeflächen betreffen. Die Entstehung von Insellagen, bei denen das Anbindegebot zum Tragen kommen könnte, sollten ebenfalls vermieden werden.

Einwendungen gegenüber o.g. Vorhaben können nur bei hinreichender Beachtung der Maßgaben zurückgestellt werden.

Redaktioneller Hinweis: Die Plandarstellung zur FNP-Änderung enthält einen weiteren Änderungsbereich, Teilflächen Fl.-Nr. 301 und Fl.-Nr. 302, auf die im Rahmen der Begründung und Bilanzierung bislang nicht eingegangen wird. Entsprechende Angaben sind zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stumpler
Beschäftigter



BUND Naturschutz e. V. · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

Härtfelder Ingenieurstechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

b.eberl-alsheimer@haertfelder-it.de

Neustadt/Aisch, den 1.4.2023

Gemeinde Dietersheim, 9.FNP-Änderg. und B-Plan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“,
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Frau Eberl-Alsheimer,

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt
Stellung:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan beinhaltet bereits den südlichen Teil der jetzt mit dem
Bebauungsplan überplanten Fläche. Neu hinzukommen soll der nördliche Teil mit den beiden
Teilbereichen GE und A1.

Teilbereiche der jetzt neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen liegen im
festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch. Außerdem überlappt die Hochwassergefahren-
fläche eines extremen Hochwasser noch größere Teil der Fläche, dabei sind Überflutungstiefen
bis zu 0,50 m angegeben.

Wir lehnen die Ausweisung dieser Flächen ab. Durch eine Nutzung der Flächen, sei es Bebauung
von bis zu 80 % der Fläche (GRZ 0,8) oder das Abstellen von Fahrzeugen wird hier eine
Gefährdung in Kauf genommen von Eigentum (Gewerbetreibender) und Gemeinwohl.

Würde die Fläche überflutet wenn dort Fahrzeuge stehen, kommt es zu einer Verschmutzung des
Wassers mit belastenden Stoffen wie Ölen, Treibstoffen, Reifenabrieb usw.

Dies sollte bei einer Planung ausgeschlossen und Risiken minimiert werden. Gleiches gilt für die
Reduzierung des Retentionsraums.

Daher lehnen wir diesen Teil des Vorhabens ab.

Die gesamte überplante Fläche liegt im Bereich der Artenschutzkartierung Wiesenbrüter,
Wiesenbrütergebiet Dietersheim/Aischtal. Mit einer Überplanung und Bebauung dieser Flächen
reduziert sich der für Wiesenbrüter nutzbare Teil des Wiesenbrütergebietes. Zwar ist dieses
Gebiet 240 ha groß. Allerdings sind jetzt schon Teilbereiche dieser ursprünglichen Fläche
überbaut oder durch die angrenzende B470 gestört. Mit einer weiter in das Wiesenbrütergebiet
führenden Bebauung werden weitere Teile der Fläche entwertet. Die Vögel werden dann auf
enge Reviergrenzen reduziert bzw. sie werden die Flächen verlassen. Nachdem die Bestände der
wiesenbrütenden Arten im gesamten Landkreis schwinden, ist eine über den Ist-Bestand hinaus
gehende Bebauung für uns nicht mehr zu akzeptieren.

Der Bebauungsplan vollzieht in der südlichen Fläche nur noch den aktuellen Zustand vor Ort. Dort ist eine Fläche von ca. 6500 m² bereits als Parkfläche für PKWs genutzt. Auch auf der westlichen GE-Fläche stehen bereits Fahrzeuge im Überschwemmungsbereich, obwohl es keinerlei planerische Regelungen für das Nutzen der Fläche gibt.

Zur artenschutzrechtlichen Stellungnahme

Hier wird darauf verwiesen, dass am 4.2.2021 eine Begehung der Fläche stattfand. Grundsätzlich ist die gesamte überplante Fläche, so sie nicht bereits geschottert wurde und zum Parken von Fahrzeugen genutzt wird, als Wiese für den Wiesenknopf geeignet. Eine Beurteilung außerhalb der Vegetationsperiode der Pflanze ist nur schwer möglich. Hier wäre auch eine Nachschau im Frühsommer hilfreich gewesen, gerade im nassen Jahr 2021. Nachdem jetzt die umgestaltete Fläche nicht mehr beurteilt werden kann, wäre eine Begehung der noch als Wiese erhaltenen Fläche notwendig, um eine belastbare Aussage zum Vorkommen von Wiesenknopf und den darauf angewiesenen Bläuling treffen zu können.

Zwar mag in den jüngeren Jahren auf den Flächen keine Brut von Wiesenbrütern erfolgt sein, die Fläche keinen geeigneten Lebensraum darstellen. In der saP werden aber auch klar die Ursachen dafür benannt, u.a. die Kulissenwirkung der vorhandenen Gebäude und die Fahnenmasten.

Diese Kriterien wären nach unserem Verständnis bei der neuen Überplanung zu berücksichtigen. Die Kulissenwirkung der geplanten Baumreihe sollte berücksichtigt werden. Die Bäume werden stören, denn auf ihnen sitzen dann die Fressfeinde der Wiesenbrüter wie Elstern und Krähen. Diese attackieren die Wiesenbrüter und vertreiben sie von den Nestern. Daher sollten alle Pflanzungen an der Ostseite der überplanten Fläche vermieden werden. Solange die Fläche weiterhin Stellfläche für Fahrzeuge bleibt, ist eine Eingrünung nicht erforderlich. Die Fahrzeuge stören die Wiesenbrüter nicht. Wird die Fläche bebaut mit bis zu 6,50 m hohen Gebäuden, sollten die Gebäude direkt mit Fassadenbegrünung belegt werden. Auch dann ist ein Pflanzen einer Baumreihe oder Heckenreihe ungünstig, denn dort können sich die störenden Vögel sammeln. Weiter sollte alles unterbleiben, was die Wiesenbrüter stört wie Fahnen, Pylone, Beleuchtung, beleuchtete Schriftzüge usw.

Nachdem es sich bei der überplanten Fläche um ein Gewerbegebiet handelt, ist für uns auch die „aufgelockerte Bauweise mit Einzelhausbebauung“ nicht zu erklären. Die Fläche ist für eine eher an eine Wohnbebauung erinnernde Einzelhausbebauung nicht geeignet. Dies dient auch nicht der Standortsicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes.

Für die auf der überplanten Fläche evtl. entstehenden Gebäude beantragen wir eine Verpflichtung zum Belegen der Dachflächen mit Photovoltaik. Im Gewerbe kann dieser Strom vom eigenen Dach gut und kostengünstig genutzt werden.

Bezüglich der Bewertungen im Umweltbericht sehen wir eine abweichende Beurteilung beim Schutzgut Wasser mit einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen (Reduzierung und Veränderung des Retentionsraums), bei Flora durch die Überbauung (auch Ausgleichsmaßnahmen schaffen keine zusätzlichen vorher nicht genutzten Flächen, hierzu



müsste entsiegelt und dann die Fläche gestaltet werden), bei Fauna mit der Überlagerung der geschützten Gebietskulisse Wiesenbrüter, bei Umweltverschmutzung und Belästigungen auch erhebliche Umweltauswirkungen, weil durch Lärm, Licht usw. auch Auswirkungen auf die nicht überplanten Bereiche entstehen.

Zusammenfassend lehnen wir die Ausweisung der Flächen außerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes ab und beantragen bei der Planung des bereits als Abstellfläche für PKWs genutzten Bereichs Rücksicht auf das Wiesenbrütergebiet wie oben beschrieben zu nehmen.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen

A1: Diese Ausgleichsfläche wird an dieser Stelle nur geplant, weil das Überschwemmungsgebiet eine andere Nutzung ausschließt. Die Fläche ist mit ca. 1300 m² relativ klein, sie allein wird sich kaum zu einem hochwertigen Lebensraum entwickeln lassen. Daher ist es sehr wichtig, dass die Vorgaben zur Pflege genau eingehalten werden, um überhaupt positive Aspekte für den Naturraum zu erhalten. Wir beantragen für diese Fläche ein Monitoring festzusetzen, mit dem alle 2 Jahre die Entwicklungsziele kontrolliert werden. Gegebenenfalls ist nachzubessern.

A2: Die Ausgleichsmaßnahme A2 lehnen wir wegen der negativen Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Wiesenbrütergebiet ab. Bezüglich der Eingrünung bitten wir um Beachtung unserer o.g. Vorschläge wie Fassadenbegrünung. Für den Flächenbedarf zu A2 erwarten wir andere geeignete Vorschläge, evtl. auch an anderer Stelle.

A4: Eine Ausgleichsmaßnahme über eine so geringe Fläche ergibt wenig Sinn. Nachdem wegen der Nichteignung der A2 noch Flächenbedarf besteht, sollte hier die gesamte restliche Fläche der FINr. 745 als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Eigenthaler
(Vorsitzende)

Margarita Kerschbaum

Von: martina.stengel@nuernberg.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 15:44
An: Birgit Eberl-Alsheimer; martina.stengel@nuernberg.ihk.de
Cc: simone.kapeller@nuernberg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Nr. 21 im Bebauungsplan - Am Baumgarten II



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemeinde Dietersheim

- Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“
- 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Aufstellungen bestehen, jedoch wollen wir folgende **Anregungen** einbringen.

Mit der Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes wird in Dietersheim der Bedarf an Gewerbeflächen für ein ortansässiges Unternehmen gedeckt. Die Maßnahme kommt dem Bedarf des Unternehmens entgegen. Sie sichert Arbeitsplätzen vor Ort und trägt zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.

Die IHK vertritt neben der Sicherung von Ansiedlungsflächen für Unternehmen auch das Ziel des sorgsamen Umgangs mit der knappen Ressource Fläche (siehe IHK-Positionen in der [Broschüre „Standortfaktor Fläche“](#)). In diesem Zusammenhang regen wir die Minimierung der Flächeninanspruchnahme an, bspw. durch mehrgeschossige Nutzung - nicht nur hinsichtlich der Gewerbebauten, sondern ebenso was die Parkplatzflächen betrifft.

Auch für zukünftige Entwicklungen sollten noch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, die nur durch die Beachtung der Zielvorgabe des „sorgsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit der Fläche“ gewährleistet werden kann. Durch einen freiwilligen sorgsamen Umgang kann eine immer wieder diskutierte Reglementierung durch das Landesentwicklungsprogramm abgewehrt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anregung sowie der Beteiligung am Verfahren und stehen gerne weiterhin für wirtschaftsrelevante Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Martina Stengel
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Hauptmarkt 25/27

90403 Nürnberg
Tel: 0911-1335-1452

Margarita Kerschbaum

Von: martina.stengel@nuernberg.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 15:47
An: Birgit Eberl-Alsheimer; martina.stengel@nuernberg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 9. Änderung im Flächennutzungsplan - Am Baumgarten II



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemeinde Dietersheim

- Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“
- 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Aufstellungen bestehen, jedoch wollen wir folgende **Anregungen** einbringen.

Mit der Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes wird in Dietersheim der Bedarf an Gewerbeflächen für ein ortansässiges Unternehmen gedeckt. Die Maßnahme kommt dem Bedarf des Unternehmens entgegen. Sie sichert Arbeitsplätzen vor Ort und trägt zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.

Die IHK vertritt neben der Sicherung von Ansiedlungsflächen für Unternehmen auch das Ziel des sorgsamen Umgangs mit der knappen Ressource Fläche (siehe IHK-Positionen in der [Broschüre „Standortfaktor Fläche“](#)). In diesem Zusammenhang regen wir die Minimierung der Flächeninanspruchnahme an, bspw. durch mehrgeschossige Nutzung - nicht nur hinsichtlich der Gewerbebauten, sondern ebenso was die Parkplatzflächen betrifft.

Auch für zukünftige Entwicklungen sollten noch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, die nur durch die Beachtung der Zielvorgabe des „sorgsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit der Fläche“ gewährleistet werden kann. Durch einen freiwilligen sorgsamen Umgang kann eine immer wieder diskutierte Reglementierung durch das Landesentwicklungsprogramm abgewehrt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anregung sowie der Beteiligung am Verfahren und stehen gerne weiterhin für wirtschaftsrelevante Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Martina Stengel
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Hauptmarkt 25/27

90403 Nürnberg
Tel: 0911-1335-1452



WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

- per E-Mail -
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

Ihre Nachricht
28.02.2023

Unser Zeichen
3-4622-NEA119-4483/2023

Bearbeitung
+49 (981) 9503-320
Heiko Moßhammer

Datum
04.04.2023

Gemeinde Dietersheim - 9. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 21 Gewerbegebiet "Am Baumgarten II", Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): **Gemeinde Dietersheim**

Vorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ sowie 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Frist für die Stellungnahme: **04.04.2023** (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Dürrnerstraße 2
91522 Ansbach
Tel. 0981/9503-0



4483/2023



Standort
Dürrnerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Das Gebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch, einem Gewässer II. Ordnung (vgl. Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Aisch des Landratsamtes Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim vom 19.10.2013).

Eine Ausweisung eines neuen Baugebietes in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt. Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

nicht relevant

3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes:

nicht relevant

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich die Aisch, ein Gewässer II. Ordnung. Die Flurstücke 305/6 und 308 befinden sich zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch und sind folglich bei einem Jahrhunderthochwasser von Ausuferungen betroffen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 5 WHG) und u.a. das Vertiefen oder Erhöhen der Erdoberfläche (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG) untersagt, um den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig zu verändern.

Das Flurstück 305/6 wird bereits als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Der Bereich des Flurstücks 308, der sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, soll als Ausgleichsfläche (Grünlandextensivierung) genutzt werden.

Sofern keine baulichen Anlagen (auch Zäune) vorgesehen sind und keine Veränderung der Geländeoberfläche erfolgt, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser zu erwarten.

Wir weisen zudem darauf hin, dass im Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis (HQ_{ext-rem}, in Bayern für ein Hochwasserereignis ermittelt, welches statistisch einmal in 1.000 Jahren auftritt) noch größere Ausuferungen auftreten können. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Aisch ist jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.6 Wasserversorgung

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG)

Häusliches Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung wird über die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen. Wir verweisen zudem auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser vor Ort begrüßt.

5. Zusammenfassung

Wir bitten obige Ausführungen – insbesondere zur Hochwassersituation – im Bauleitplanverfahren zu beachten.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Ansbach, den 04.04.2023

gez. Moßhammer
Baurat

Margarita Kerschbaum

Von: Popp, Hermann <Hermann.Popp@kreis-nea.de>
Gesendet: Montag, 8. Mai 2023 15:31
An: Margarita Kerschbaum
Betreff: WG: Gemeinde Dietersheim - 9. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 21 Gewerbegebiet "Am Baumgarten II", Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Frau Kerschbaum, sehr geehrte Damen und Herren, zunächst bedanken wir uns für die eingeräumte Fristverlängerung und nehmen nach hausinterner Fachstellenbeteiligung nachfolgend zu der o.a. Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung:

I. Änderung des Flächennutzungsplanes

Keine Einwände

II. B-Plan Nr. 21 Gewerbegebiet "Am Baumgarten II"

1. Baurecht (Herr Popp)

Mit dem Entwurf besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die *textliche Festsetzung unter A 1.7* ist allerdings unzulässig. Eine Festsetzung von „Lärmrichtwerten“, die Bezug auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches nimmt, ist auf der Ebene der Bauleitplanung leider nicht möglich. Aufgrund der Lage des Erweiterungsbereiches und der großen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen erscheint eine dezidierte Lärmfestsetzung auf der Grundlage umfassender Lärmgutachten vorliegend aber auch entbehrlich. In späteren Genehmigungsvorhaben muss allerdings im Zweifel der Nachweis geführt werden, dass die die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die *textliche Festsetzung A 2.3* ist zu unbestimmt. Es fehlt ein Höhenbezug zum Gelände.

2. Naturschutz (Frau Rauscher)

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist zu prüfen, ob diesem artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Hierfür wurde ein eine artenschutzrechtliche Stellungnahme (Stand: 25.01.2023) angefertigt von sbi – silvaea biome institut eingereicht.

Im Geltungsbereich wurden keine relevanten Habitatstrukturen oder geschützte Tierarten dokumentiert, deshalb sind keine zusätzlichen CEF-Maßnahmen erforderlich.

Um die Vergrämungswirkung für Bodenbrüter durch Vertikalstrukturen nicht noch zusätzlich erheblich zu erhöhen, sollten anstelle der Einzelbäume eine kleinwüchsige 2-reihige Hecke (max. 1,5 – 2 m hoch) zur Eingrünung angelegt werden.

Zudem muss auf Fahnen oder größere Schautafeln verzichtet werden, entsprechende Auflagen sind in die Festsetzungen aufzunehmen.

Grünordnung

Durch den Bebauungsplan entsteht ein Kompensationsbedarf von 32.196 Wertpunkten. Mit der Berechnung besteht Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Mit der Lage und der Umsetzung der Ausgleichsflächen A1, A3 und A4 besteht soweit ebenfalls Einverständnis.

Anstelle der extensiven Mahd der Ausgleichsflächen kommt auch die extensive Beweidung als Pflegemaßnahme in Frage.

Wie oben im Absatz zum Artenschutz bereits erwähnt, müssen weitere hohe Vertikalstrukturen vermieden werden. Durch die Anlage einer Baumreihe würde sich die Vergrämungswirkung für Bodenbrüter weiter vergrößern. Um dem entgegen zu wirken und dennoch eine Eingrünung und damit verbunden eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, sollte hier eine kleinwüchsige 2-reihige Hecke anstelle der Einzelbaumreihe angelegt werden.

Da diese Eingrünungshecke nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann, muss ein weiterer externe Ausgleich geschaffen werden. Anbieten würde sich hier eine Vergrößerung der

Ausgleichsfläche A4 auf 1.992 m² (11.952 Wertpunkte) direkt angrenzend an das Biotop. Durch eine Vergrößerung würde sich auch die ökologische Funktion der Feuchtwiese erheblich verbessern.

Die geplante Eingrünung durch eine Hecke innerhalb des Geltungsbereichs auf den privaten Grünflächen ist sehr zu befürworten.

Wie in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargestellt, ist die Ausgleichsfläche da sie sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden, sondern auf dem Grundstück eines Dritten, gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG rechtlich zu sichern.

Grundsätzlich sind Ausgleichsflächen unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden; dies ist der UNB anzuzeigen.

Sonstige Festsetzungen

Zur weiteren Eingriffsvermeidung sollten in den Festsetzungen zum Bebauungsplan folgende Maßnahmen ergänzt werden.

Um die Durchgängigkeit von Kleintieren innerhalb des Gebietes nicht zu behindern, sollte auf die Errichtung eines Sockels verzichtet werden und stattdessen zwischen der Unterkante eventuell geplanter Zäune und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m eingehalten werden.

Ebenfalls sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass nach aktuellem Stand der Technik Insekten- (und Fledermaus-) freundliche Beleuchtungen installiert werden: Dies können z. B. LED-Lampen sein. Die Abstrahlung ist nach unten zu konzentrieren.

3. Gewässerschutz/Abfallrecht (Herr Distler)

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 305/6 und 308 zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch (Gewässer II. Ordnung).

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist im Außenbereich die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt.

Im vorliegenden Plan ist das Grundstück Fl.-Nr. 308 (nördlicher Bereich) als Grünfläche dargestellt. Grünflächen zählen nicht als Baugebiete in diesem Sinne, da sie generell nicht bebaubar sind.

Anders verhält es sich bei der Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 305/6, welches als Gewerbegebiet dargestellt ist. Hier wäre demnach auch eine Bebauung mit Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen bestimmt ist (z. B. Werkstatt, Betriebsleiterwohnhaus etc.) dem Grunde nach zulässig und stellt damit ein Baugebiet i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG dar (vgl. Urteil vom 29.07.2014, Az. 3S2278/12).

Für die Ausweisung ist daher nach § 78 Abs. 2 WHG eine ausnahmsweise Zulassung erforderlich, soweit die dort genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen und im Verfahren nachgewiesen werden.

Inwieweit der Nachweis erbracht werden kann, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen (vgl. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG), kann nicht abgeschätzt werden; erscheint jedoch schwierig möglich.

Als Lösungsmöglichkeit wird vorgeschlagen, für den Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 305/6 entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die eine Bebauung mit Gebäuden, die zum gewöhnlichen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, generell auszuschließen. Die betroffene Fläche wäre dann ebenfalls nicht als Baugebiet i.S.d. § 78 Abs. 1 WHG zu werten.

Die Gemeinde Dietersheim hat dann im Rahmen der Abwägung die wasserwirtschaftlichen Belange nach § 78 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 WHG zu berücksichtigen.

Zu den einzelnen Punkten teilen wir folgende wasserwirtschaftliche Einschätzung mit:

- § 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
Nachteilige Auswirkungen sind lt. der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach bei der bestehenden Nutzung als Aufstellfläche für Kfz nicht zu erwarten. Inwieweit das für weitere bauliche Anlagen gilt, kann derzeit nicht beurteilt werden.
- § 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG - Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
Ein baulicher Hochwasserschutz besteht hier nicht.
- § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG - hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (§ 78 Abs. 3 Satz 1 WHG)

Eine bauliche hochwasserangepasste Ausführung des bestehenden Bauvorhabens ist nicht notwendig. Evtl. erforderliche Vorgaben für den Betrieb der Stellfläche (z.B. Räumung bei Hochwasser) werden in der noch gesondert erforderlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG geregelt.

Weitere Aufschüttungen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet lt. Bebauungsplan untersagt und aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes auch grundsätzlich verboten (§ 78 a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

Im Übrigen erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Hinweis:

Unabhängig von der Durchführung der Bauleitplanung ist für die nachträgliche Legalisierung der bereits im Überschwemmungsgebiet bestehenden Stellfläche eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Zu den einzelnen Voraussetzungen können wir Folgendes mitteilen:

- § 78 Abs. 5 Nr. 1 a) WHG - die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust an verloren gehendem Retentionsraum muss umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden.
Nach den zwischenzeitlich von der Fa. Zeilinger vorgelegten Stellungnahmen und Bildern, wurde in den letzten Jahren im Bereich des o.g. Flurstückes 305/6 lediglich Erde abgetragen und stattdessen Schotter in einer Stärke von 20-30 cm aufgetragen. Die wesentlichen Geländeanfüllungen gegenüber dem „Ursprungsgelände“ wurden demnach bereits in den Jahren 1992ff. durch den Vorbesitzer vorgenommen. Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 24. Februar 2022 wird daher für die bestehende Schotterfläche kein Retentionsausgleich erforderlich.
- § 78 Abs. 5 Nr. 1b) WHG - der Wasserstand und der Abfluss dürfen bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden.
Die Fläche befindet sich lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 24. Februar 2022 außerhalb des abflusswirksamen Bereiches. Nach fachlicher Einschätzung verursacht die Auffüllung daher keine nachteilige Veränderung des Abflusses und des Wasserstandes.
- § 78 Abs. 5 Nr. 1c) WHG - der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.
Da kein Hochwasserschutz hier besteht, entfällt der entsprechende Nachweis.
- § 78 Abs. 5 Nr. 1 d) WHG - das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.
Eine bauliche hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens ist nicht notwendig. Evtl. erforderliche Vorgaben für den Betrieb der Stellfläche (z.B. Räumung bei Hochwasser) werden in der Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG geregelt.

Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten und einzuhalten.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Die Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) gibt hierzu nützliche Hinweise.

Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Baumgarten II“ (Grundstücke Fl.-Nrn. 308, 307, 305/6, Gemarkung Dietersheim; Fl.Nr. 1269 Gmkg. Dottenheim/Fl.Nr. 754 TF Gmkg Dietersheim - Ausgleich) und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb der Geltungsbereiche vor.

Dieses Schreiben ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915).

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Popp

Staatl. Bauverwaltung und Immissionsschutz
Sachgebietsleiter



Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim

Konrad-Adenauer-Str. 1

91413 Neustadt a.d.Aisch

Tel.: +49 9161 92-4300

Fax: +49 9161 92-94300

E-Mail: Hermann.Popp@kreis-nea.de

www.frankens-mehrregion.de

Hinweis:

Es werden nur E-Mails bis zu einer Größe von 15 MB akzeptiert, die bestimmte Kriterien erfüllen!

Nähere Informationen unter: www.kreis-nea.de/service/impressum

Von: Birgit Eberl-Alsheimer <b.eberl-alsheimer@haertfelder-it.de>

Gesendet: Dienstag, 28. Februar 2023 11:37

An: Popp, Hermann <Hermann.Popp@kreis-nea.de>

Betreff: Gemeinde Dietersheim - 9. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 21 Gewerbegebiet "Am Baumgarten II",
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Dietersheim hat am 17.02.2021 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dietersheim und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ in Dietersheim beschlossen.

Am 15.02.2023 wurden die Vorentwürfe zur 9. FNP-Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ vom Gemeinderat gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Mit der Durchführung der Aufstellungsverfahren wurde das Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, beauftragt.

Die Vorentwürfe zur 9. FNP-Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“, i.d.F. vom 15.02.2023, mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 25.01.2023, können

von Freitag, den 03.03.2023 bis einschließlich Dienstag, den 04.04.2023

auf der Homepage der Gemeinde Dietersheim unter *Aktuelle Bauleitplanverfahren*:

<https://www.dietersheim.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen-arbeiten/aktuelle-bauleitplanverfahren>

aufgerufen und eingesehen werden.

Wir bitten Sie um Abgabe einer Stellungnahme zu o.g. Vorentwürfen **bis einschließlich 04.04.2023**. Wird innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme abgegeben, gehen wir davon aus, dass keine Einwendungen gegen die Planungen bestehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung zu o.a. Vorentwürfen unberücksichtigt.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail an b.eberl-alsheimer@haertfelder-it.de oder auf dem Postweg an unser Ingenieurbüro in Bad Windsheim.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB kann auf Verlangen der Behörde oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bauleitplanes mit Begründung zugesendet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Geogr. (Univ.) B. Eberl-Alsheimer
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH

Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim
Mo-Do 7.30-16.00 Uhr
Tel (09841) 68 99 8-2
Fax (09841) 68 99 8-8
Email b.eberl-alsheimer@haertfelder-it.de
Web www.haertfelder-it.com

Amtsgericht Ansbach HRB 5710
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Härtfelder
Geschäftsführerin: Dipl.-Ing. (FH) Margarita Kerschbaum
Stnr. 203/118/51773
Spar- und Kreditbank Lauf a.d. Pegnitz
BLZ 760 610 25, Ktnr. 34 80 07
IBAN DE18 7606 1025 0000 3480 07
BIC GENODEF1LAU

Sehr geehrte Gemeinde,
sehr geehrte Damen und Herren,



1. Bei der Größenordnung dieses Betriebes, des Autohauses, ist es jetzt wohl die letzte Möglichkeit für die Gemeinde, einen Wendepplatz für LKW mit Be- und Entlademöglichkeit zu verlangen.
Durch die häufigen LKW sind und werden die dafür nicht ausgelegte Gemeindestraße, inkl. Kanalschächte, Randsteine und Pflasterstraßen beschädigt.
Die dafür genutzte Betonstraße aus dem Jahr 1962 ist nicht schwerlastfähig.
Dies alles muss dann wieder auf Gemeindegkosten in Ordnung gebracht werden.
Auch ist dies nur durch teilweiser Nutzung einer Privatfläche möglich, mit schon mehrfachen Beschädigungen.
Eine Einfriedung dieses Privatgeländes auf der Grenze, wie die benachbarten Gewerbebetriebe, wäre bereits nach wenigen Wochen wieder beschädigt, da die Einmündung zum Rangieren und Ausscheren für LKW's nicht ausreicht.

Schon durch das häufige Queren der Straße „Am Baumgarten“, der nicht zugelassenen Autos, besteht ein Gefahrenpotenzial, was durch die, auf der Straße stehenden LKW, beim Be- und Entladen noch massiv verstärkt wird.

2. Das inzwischen aufgefüllte und mit Autos vollgestellte Grundstück, gegenüber der Kläranlage, ist laut FNP im Hochwassergebiet.
Auf der unbefestigten Fläche werden Autos abgestellt.

Die min. 80cm hohe Aufschüttung verhindert zügiges Abfließen von Hochwasser.
Siehe: Begründung –Vorentwurf- 5.1.9

Unterhalb ist Bauschutt gelagert.

3. Wir erwarten auch, dass die geforderte Heckenbepflanzung durchgeführt wird.
Denn schon bei vergangenen Baumaßnahmen des Autohauses waren Bepflanzung und Grünflächen, in dem so vom Gemeinderat genehmigten Plan, eingezeichnet und wurden nicht durchgeführt.
Im Gegenteil, abschüssige Pflasterflächen reichen bis an die Grundstücksgrenze, bzw. den Gehweg und Regenwasser, bzw. Tauwasser gelangt auf den Gehweg und kann wieder zu überfrierender Nässe führen.

