Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Roth-Weißenburg i.Bay.

AELF RW, Johann-Strauß-Straße 1, 91154 Roth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 29.4.26
Bitte bei Antwort angeben
4611-37-4

Name

Telefon

Telefax

E-Mail

beteiligungen@grosser-seeger.de

Gemeinde Leinburg

Hersbruck, 21.05.26

Bauleitplanung der Gemeinde Leinburg
Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“
sowie der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Folgenden die Stellungnahmen der Bereiche Landwirtschaft und Forsten im Formular „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Roth-Weißenburg i.Bay.
Johann-Strauß-Straße 1
91154 Roth

Telefon 09171/842-0
Telefax 09171/842-1070
E-Mail poststelle@aelf-rw.bayern.de
Internet www.aelf-rw.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. - Do. 08:00 - 16:00 Uhr
Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Gemeinde Leinburg

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit (integriertem) Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan **Gewerbegebiet Diepersdorf Süd**

☒ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☒ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB**): 8.6.26**

☒ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

AELF Roth-Weißenburg i.Bay.
Johann-Strauß-Straße 1
91154 Roth

Sachbearbeiter:
Dienstgebäude: Amberger Straße 54, 91217 Hersbruck
Telefon: 09171/
Telefax: 09171/
E-Mail:

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

2.1 ☒ Keine Einwände ☐ Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.

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

2.3 ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Keine.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft, , LAR:

Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.
Die Bonität liegt im Durchschnitt im mittleren Bereich.
(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.
Um die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist bei Änderung auf die mögliche Anbindung der Flurstücke zu achten. Dabei sind Zufahrten und Weg ausreichend zu dimensionieren, damit mit üblicher landwirtschaftlicher Technik die Flächen angefahren werden können.

Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich, Tierhaltungen und Geruchsemissionen

Angrenzend ist ein Pferdehaltungsbetrieb angesiedelt. Es ist mit ortsüblichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen.

Bewirtschaftung von Nutzflächen

Durch die Bewirtschaftung bzw. Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen.

Widmung des Gebietes

Keine Einwände.

Eingriffsausgleich

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist im Umweltbericht dargelegt. Aufgrund der Tatsache, dass eine fachgerechte

Grünlandansprache im Winterhalbjahr noch nicht möglich war, ist die Eingriffsermittlung noch nachzuholen. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) ist vorgesehen, externe Ausgleichsflächen heranzuziehen.

Es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschöpft werden. (z.B. Minimierungsmaßnahmen, multifunktionalem Ausgleich, Entsiegelungsmaßnahmen, sonstige Rückbaumaßnahmen oder Aufwertungsmaßnahmen auf bereits vorhandenen Ausgleichs- und Biotopflächen).

Bei der Eingrünung von Baugebieten sind die Grenzabstände so zu wählen, dass eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen konfliktlos möglich ist (z.B. Heckenpflanzung)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten soweit möglich in die Bauleitplanung aufgenommen werden (z.B. Pflanzung von Streuobstbäumen)

In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis auf das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 …§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

<u>Ökokontoflächen</u>
Evtl. Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden.
Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert werden können, sog. Produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK-Maßnahmen), sind mit Blick auf die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange vorrangig zu prüfen. PIK-Maßnahmen können darüber hinaus allgemein geeignet sein, die Akzeptanz für Ausgleichsmaßnahmen einer Bauleitplanung zu steigern, indem eine Balance zwischen den Anforderungen des Naturschutzes und den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft angestrebt wird.

Zum noch festzustellenden Eingriffsausgleich ist das AELF Roth-Weißenburg i. B. nochmals zu hören.

<u>Stellungnahme Bereich Forsten, , FD:</u>

Nach dem bisherigen Stand der Planung sind forstliche Belange nicht berührt.

Hersbruck, den 21.05.26

gez.

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Roth-Weißenburg i.Bay.

AELF RW, Johann-Strauß-Straße 1, 91154 Roth

beteiligungen@grosser-seeger.de

Gemeinde Leinburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 29.4.26
Bitte bei Antwort angeben
4612-38-15

Name

Telefon
09171/

Telefax
09171

E-Mail
poststelle@aelf-rw.bayern.de

Hersbruck, 21.05.26

Bauleitplanung der Gemeinde Leinburg
Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“
sowie der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Folgenden die Stellungnahmen der Bereiche Landwirtschaft und Forsten im Formular „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Roth-Weißenburg i.Bay.
Johann-Strauß-Straße 1
91154 Roth

Telefon 09171/842-0
Telefax 09171/842-1070
E-Mail poststelle@aelf-rw.bayern.de
Internet www.aelf-rw.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. - Do. 08:00 - 16:00 Uhr
Fr. 08:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

1.

Gemeinde Leinburg

☒ Flächennutzungsplan **1. Änderung wg. BBP Gewerbegebiet Diepersdorf Süd**

☐ mit (integriertem) Landschaftsplan

☐ Bebauungsplan

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB**): 8.6.26**

☒ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

AELF Roth-Weißenburg i.Bay.
Johann-Strauß-Straße 1
91154 Roth

Sachbearbeiter:
Dienstgebäude: Amberger Straße 54, 91217 Hersbruck
Telefon: 09171/
Telefax: 09171/
E-Mail: poststelle@aelf-rw.bayern.de

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

2.1 ☒ Keine Einwände ☐ Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.

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

2.3 ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Keine.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft, , LAR:

Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.
Die Bonität liegt im Durchschnitt im mittleren Bereich.
(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.
Um die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist bei Änderung auf die mögliche Anbindung der Flurstücke zu achten. Dabei sind Zufahrten und Weg ausreichend zu dimensionieren, damit mit üblicher landwirtschaftlicher Technik die Flächen angefahren werden können.

Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich, Tierhaltungen und Geruchsemissionen

Angrenzend ist ein Pferdehaltungsbetrieb angesiedelt. Es ist mit ortsüblichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen.

Bewirtschaftung von Nutzflächen

Durch die Bewirtschaftung bzw. Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen.

Widmung des Gebietes

Keine Einwände.

Stellungnahme Bereich Forsten, , FD:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Hersbruck, den 21.05.26

gez.

Bayerischer BauernVerband

Geschäftsstelle Nürnberg

Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg

Bauamt
Gemeinde Leinburg
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg
Telefon: 0911 955888-0
Telefax: 0911 955888-70
E-Mail: Nuernberg@BayerischerBauernVerband.de

Datum: 02.06.2026

E-Mail: bauleitplanung@leinburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

-

Beteiligungsverfahren Gemeinde Leinburg – 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“
Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Vorentwürfen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbetriebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Der Entzug dieser Flächen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bringt außerdem eine weitere Anspannung des Pachtmarktes mit sich. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Im Sinne einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Kommunalentwicklung wird angeregt, die Standortwahl unter dem Aspekt der verkehrlichen und infrastrukturellen Synergieeffekte zu überprüfen. Zudem sollten planerische Alternativen mit höherer Standortgunst in Betracht gezogen werden.

Bei der Anlage von Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, möglichst wenige Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, um potenzielle Bewirtschaftungserschwernisse, wie beispielsweise Abstandsauflagen beim Pflanzenschutz, zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund sind zur Minimierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs gegebenenfalls in das Bauvorhaben integrierte Ausgleichsflächenmodelle zu prüfen.

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Flächen und der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe entstehen, sind bei der zukünftigen Nutzung der betroffenen Fläche sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern als auch von Mietern unentgeltlich hinzunehmen.

Auf eine zukünftige ausreichend breite Nutzung der Durchfahrtsstraßen ist besonders zu achten, da moderne Land- und Forstmaschinen durchaus bis zu 3,50 Meter breit sein können. Eine Behinderung der Land- und Forstwirtschaft aufgrund parkender Fahrzeuge, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernissen im Planungsgebiet sollten diesbezüglich vermieden werden.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.

Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Möglichkeit, die Stellungnahme in Form einer schriftlichen Äußerung zur Beteiligung an vorliegendem Beteiligungsverfahren abgeben zu dürfen. Die Gelegenheit, die Anregungen und Bedenken der Land- und Forstwirtschaft einzubringen, schätzen wir außerordentlich.

Mit freundlichen Grüßen

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Penzenhofener Str. 18 90610 Winkelhaid

Gemeinde
Leinburg, Haidelbacher Straße 3,
91227 Leinburg
bauleitplanung@leinburg.de

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Kreisgruppe
Nürnberger Land

Margarete-Meyer-Haus
Penzenhofener Str. 18
90610 Winkelhaid
Tel: 09187/4666
Fax: 09187/4960

nuernberger-land@bund-naturschutz.de

03.06.26

Betreff: Gewerbegebiet Diepersdorf Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Wir lehnen eine Erweiterung des Gewerbegebietes Diepersdorf ab.

Allgemeine Gründe

Parallelverfahren

Wie bereits in verschiedenen anderen Stellungnahmen und anderen Kommunen mitgeteilt, sehen wir die Änderung des FNP im Parallelverfahren mit dem BBPL als nicht sinnvoll an. Auch wenn es formal korrekt ist, dient der FNP zur übergreifenden langfristigen Planung, der BBPL schafft dann Baurecht. Die zwei Stufen der Bauleitplanung verlieren völlig den Sinn, wenn sie zeitgleich für einzelne Antragsteller durchgeführt werden.

Lage von Diepersdorf

Die Lage ist nicht als verkehrsgünstig anzusehen. Mit über 9 km bis zur A6, 8 km bis zur B14 und 6 km zur A9 gibt es deutlich besser angebundene Gewerbeflächen. Ein Bahnanschluss besteht nicht, alle Mitarbeitenden müssen individuell (meist mit dem Auto) kommen.

Einnahmequelle Gewerbesteuer – Ausgaben für Folgeschäden nicht gegengerechnet

Gewerbegebiete sind kein Garant für hohe Einnahmen. Internationale Firmen haben selten Gewinne vor Ort, so dass über Jahre kaum Steuern anfallen.

Bankverbindung:
Sparkasse Nürnberg
DE14 7605 0101 0190 0016 36
BIC: SSKNDE77XXX

Gewerbegebiete können auch Probleme und Kosten verursachen, wie die hier ehemals ansässige Firma. Es gibt Leerstand, der aktivierbar wäre (wenn auch vielleicht noch nicht in Diepersdorf). Interkommunale Gewerbe samt Umlage der Steuern sind anzustreben. Flächenrecycling statt Ausweisung neuer Gewerbeflächen wäre sinnvoll.

Naturschutzrechtliche Bedenken

Bodenschutz

Die Fläche, die bebaut werden soll, ist derzeit mit Dauergrünland (biologisch bewirtschaftet) bewachsen. Da eine Grünlandfläche ohne Umbruch und im wechselfeuchten Bereich liegend sehr gut CO_2 einspeichert, könnten hier nach über 25 Jahren Grünland 15 % und mehr Humusgehalt vorliegen. Die Speicherkapazität von Starkregen ist bei Flächen mit hohem Humusgehalt deutlich verstärkt. Ebenso hilft der Humusgehalt beim Rückhalt von Nährstoffen und Schadstoffen (hohe Austauschkapazität). Boden entsteht in Jahrtausenden, einmal durch Überbauung zerstört, kann er kaum renaturiert werden. Der Bodentyp Pseudogley (erwartet bei der wechselfeuchten Situation) speichert Wasser, puffert Starkregen und füllt die Grundwasservorräte auf.

Bodenschutzgesetz §1: *Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

Wir beziehen uns auf das Bodenschutzgesetz und lehnen eine Überbauung und damit Zerstörung des Bodens ab. Wie im benachbarten Gewerbegebiet geschehen, ist die Sanierung von einmal verseuchtem Boden trotz Gesetz schwierig durchzuführen. Welche Firma in den nächsten Jahrzehnten dort arbeiten wird, kann nicht festgelegt werden.

Flächenverbrauch

Der Flächenverbrauch in Bayern ist noch weit vom gesetzten Ziel der Regierung (5 ha/Tag) entfernt. Als Umweltverband fordern wir als Ziel die Netto-Null. Verbrauch findet nicht in der Staatsregierung statt, sondern in jeder einzelnen Kommune. Daher erwarten wir, dass auch jede Kommune die Netto-Null anstrebt. Es gibt jedoch keine Hinweise, irgendwo auf Leinburger Flächen eine andere Fläche zu entsiegeln oder Bebauung rückgängig zu machen. Mit dem Straßenausbau, dem benachbarten Sandabbau und neuen Wohngebieten ist der anteilige Flächen-Verbrauch der Kommune längst überschritten.

Wenigstens auf Landkreis-Ebene könnte ein Konzept für die Netto-Null entwickelt werden, zumindest für die staatlich geforderten 5 ha /Tag.

Biotopverbund
Bevor weitere Straßen, Gewerbe oder Siedlungsflächen projektiert werden, muss endlich auf Kreisebene und kommunaler Ebene ein Biotopverbund geplant werden. Die Vorgaben der Bundesregierung beziehen sich auf die Großschutzgebiete, in Bayern müssen seit 2019 aber Offenland-Biotopverbund-Flächen umgesetzt werden (13 % bis 2027, 15 % bis 2030). Der Bericht 2024 spricht davon, dass derzeit 11,67 % erreicht sind (+ 0,28 % pro Jahr). Da zählen aber z.B. einfach alle Gewässerränder hinein (auch schlechte, nicht planmäßig renaturierte, wie am Finstergraben), alle VNP und Naturschutzfondsflächen und auch kleine Blühprojekte (ab 100 m^2 und 5 Jahre Dauer). Eine rein rechnerische Darstellung lehnen wir ab, es muss auf kommunaler Ebene ein grünes Netz geben. Gerne sind wir bereit, an einem solchen grünen Netz mitzuarbeiten. Die Eingrünung des bisherigen Gewerbegebiets (nur teilweise erfolgt, mit Reiterhof als Puffer) wird durch die Lage des neugeplanten Gebiets zur Innengrünanlage.

Arten- und Biotopschutzprogramm
In dieser damaligen Kartierung wurden Ziele festgelegt, die leider im Landkreis nicht umgesetzt wurden.
ABSP Naturraumziel Punkt 5: Erhalt oder Wiederaufnahme der extensiven Grünlandnutzung, Verhinderung von Entwässerung; Punkt 6: Offenhalten der Bachtäler, Vernetzung Pufferstreifen.
Hier wären die Flächen dafür vorhanden. Das Gebiet ist landschaftliches Vorbehaltsgebiet, soweit wir das aus der unscharfen Karte 3 der Regionalplanung herauslesen konnten.

Abstand zum spA Gebiet Nürnberger Reichswald zu gering
In den Empfehlungen für NATURA 2000 Gebiete wird für die Erstellung der Managementpläne zwischen 100 und 500 m Pufferstreifen geplant. Teile der bestehenden Gewerbeflächen weisen den Abstand 0 m auf, das hier geplante Gewerbegebiet kommt auf 65 m Abstand zum Wald. Da viele der geschützten Vogelarten auf Randstrukturen angewiesen sind, sehen wir hier einen deutlichen Eingriff in das spA Gebiet und fordern grundsätzlich mehr Abstand zu den Schutzgebieten. Keine Abstände sind entstanden, wenn die Schutzgebietsausweisung nach der Bebauung erfolgte. Das ist hier nicht der Fall, das Schutzgebiet war auch bei den vorhergehenden Gewerbeausweisungen bereits vorhanden. Daher sollte bei jeder Neuausweisung von Bebauung der empfohlene Puffer eingehalten werden.

Artenschutz

Die Kartierungen der Arten (Biotopkartierung) sind teilweise 30 Jahre alt. Das Vorkommen der Rauchschwalben in der Kulturlandschaft ist sichtbar, die Tiere jagen über den Grünflächen. Ebenso kommen dort Feldlerchen vor, ob nun gerade in dieser Wiese oder wenige Meter daneben. Es gibt alte Meldungen von Braunkehlchen, Neuntöter und Kiebitz. Die Amphibienkartierung, die in diesem Frühjahr durch die Planer durchgeführt wurde, hat nur den hohen Wasserstand der Fläche bewiesen, da die Eimer vollgelaufen waren und Tiere darin ertrunken sind. Da noch keine vollständige Kartierung, z.B. im Bereich der Schmetterlinge und weiterer wirbelloser Arten vorliegt und auch die Vogelkartierung unvollständig bereitgestellt wird, lehnen wir die Gewerbefläche ab. Die Pufferzone zum spA Gebiet wurde bei den bisherigen Gewerbegebieten nicht eingehalten.

Ökologischer Wert der Grünfläche und des Bodens
Durch den langjährigen Zustand als Grünland ist der Boden stark mit Leben gefüllt. Außerdem zeigt die Fläche sehr feuchte Standorte ebenso wie trockene Bereiche, daher ist das Mikroklima variabel. Diese unterschiedlichen Bedingungen bewirken auf engem Raum ein Mosaik an kleinsten Lebensräumen.

Nicht einheitliche Beurteilung der Schutzgüter in den Umweltberichten

Die Einstufungen in den Umweltberichten des FNP und des BP sind auffällig unterschiedlich. Im BP wird der Wert für das Schutzgut Boden als mittel angegeben, im FNP als erheblich nachteilig. Dasselbe gilt für das Schutzgut Wasser. Im FNP ist das Schutzgut Klima und Luft nicht erheblich nachteilig betroffen, im BP wird die Bedeutung von Klima und Luft als hoch bewertet. Während im BP für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Bewertungen abgegeben werden, ist dies im FNP noch nicht möglich. Für das Schutzgut Mensch liegen im FNP keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vor, im BP wird die Bedeutung für Menschen als mittel eingestuft. Nur beim Landschaftsbild sind sich alle einig, die Auswirkungen sind erheblich nachteilig und die Bedeutung hoch. Dies ist interessant, da die Fläche im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet ist.

Finstergraben
Das Gewässer sollte nach altem Bebauungsplan bereits renaturiert sein. Die Gewässerrandstreifen sind nicht durchgehend ausgebildet. Der Bereich im Westen gilt als wassersensibler Bereich und ist stark vorbelastet. Auch wenn das derzeit geplante Gewerbe keine Einleitungen plant, kann jederzeit die Firma wechseln, wenn die Flächen erst einmal Gewerbeflächen sind.

Hochwasserschutz

Die gesamte Wiese ist eine Fläche, die bei Starkregen als Ableitung dient. Die anfallenden Wassermengen können nicht über Gründächer allein abgefangen werden. Hochwasser werden an den kleinen Bächen verhindert durch Rückhalt in Flächen, nicht durch Bauten an der Pegnitz. Daher lehnen wir das Gewerbegebiet in dieser feuchten Fläche ab.

Ausgleichsmaßnahmen und Durchgrünung

In der neuen Planung sind Bäumchen eingezeichnet, weitere genaue Planungen fehlen. Bei genauem Hinsehen der 3 bestehenden Gewerbeflächen direkt daneben konnten wir feststellen, dass die dortige Grünplanung praktisch vollkommen ignoriert wurde. Es fehlen etwa 80 % der geplanten Bäume, Rückhaltebecken und Grünstreifen sowie Abstandsflächen. Die PKW-Stellflächen sind ebenfalls fast vollständig mit wenig durchlässigem Pflaster belegt oder asphaltiert. Baumscheiben sind zu klein, unpassende Zierpflanzen wurden angepflanzt. Damals wurde für 80 m^2 versiegelte Stellplatz-Fläche ein Baum gefordert, heute ist es ein Baum pro 500 m^2 Grundstücksfläche (von denen bei GFZ 0,8 bereits 400 m^2 versiegelt sind).
Es ist kein kf-Wert vorgegeben für die Parkplätze/Flächen ohne Schadstoffbelastung (z.B. ***DIN 1986-100*** *(Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke): Die Versickerungsfähigkeit muss* ***mindestens der natürlichen Versickerung des Bodens*** *entsprechen. Bei wasserdurchlässigen Belägen wird oft ein* ***kf-Wert von ≥ 10^{-5} m/s*** *gefordert*. Damit werden wieder die Pflasterbeläge nach der nicht belegbaren Vorgabe „durchlässig“ vorgegeben, eine Kontrolle der Durchlässigkeit erfolgt nicht.
Das Versprechen eines durchgrünten Gewerbegebiets ist offensichtlich bei den alten Planungen nicht eingehalten worden. Solange die Kommune gemeinsam mit dem Landratsamt nicht zeigt, dass sie Vorgaben zur Grünordnung einfordert, überwacht und sanktioniert, lehnen wir weitere Gewerbegebiete ab.

Flächensparen innerhalb der Gewerbeflächen

In den bestehenden Gewerbegebieten sind sehr hohe Flächenanteile durch Parkplätze für PKW genutzt. Wenn alle diese PKWs auf Dächern von Hallen parken würden oder ein Parkhaus diese Fahrzeuge nach oben bringen würde, gäbe es gleich wieder viel verfügbare Fläche. Dass man auch flächensparend Gewerbe betreiben kann, sieht man in Japan.

Flächenbedarf durch eine einzelne Firma

Da wir Gewerbeflächen im gesamten Landkreis beurteilen, haben wir die Erfahrung gemacht, dass eilige Flächen-Bedürfnisse von Firmen samt Androhung des Wegzugs nicht selten nur Taktik waren. Firmen stellten dringenden Bedarf mit vielen Arbeitsplätzen in den Raum, dann kamen Insolvenzen oder auch andere Konzepte. Die Flächen waren teilweise nach ein paar Monaten nicht mehr nötig. Markantestes Beispiel ist das geplante ICE-

Werk im Nürnberger Bannwald das nun nirgends gebaut wird, da es durch andere Maßnahmen überflüssig wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Nürnberger Land · 91205 Lauf a. d. Peg.

nürnberger land

Landratsamt Nürnberger Land
Bauordnung

Gemeinde Leinburg
Haidelbacher Straße 4
91227 Leinburg

Auskunft erteilt	E-Mail-Adresse	Tel. 09123	Fax 09123	Zimmer	Lauf a. d. Pegnitz
					03.06.2026
Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)		Ihre Zeichen			Ihre Nachricht vom
Ri/de- BPL-2026-5-1					
Erreichbarkeit		Um Wartezeiten zu vermeiden, können Sie gerne telefonisch einen Gesprächstermin vereinbaren!			

Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd" sowie 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Leinburg
Aktenzeichen: BPL-2026-5-1

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wurde uns die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd" sowie 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Leinburg zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

Wir äußern uns wie folgt:

Stellungnahme Flächennutzungsplan

Sachbereich Bauplanungsrecht

FNP Änderung: keine Anmerkungen

Sachbereich Bodenschutz

FNP: Keine Einwände.

Sachbereich Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

- Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
- Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
- Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
- Die Behandlung von Schmutzwasser (gewerbliches Abwasser) aus Fahrzeugwaschanlagen, der Reinigung von ölverschmutzten Teilen oder aus anderer Herkunft z.B. Tankstellenabfüllpunkten muss über zugelassene Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Koaleszenzabscheider) erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Versickerung von mineralölhaltigen Abwässern ist nicht zulässig.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENOG) zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.
- Bei der Errichtung von Transformatoren z.B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.

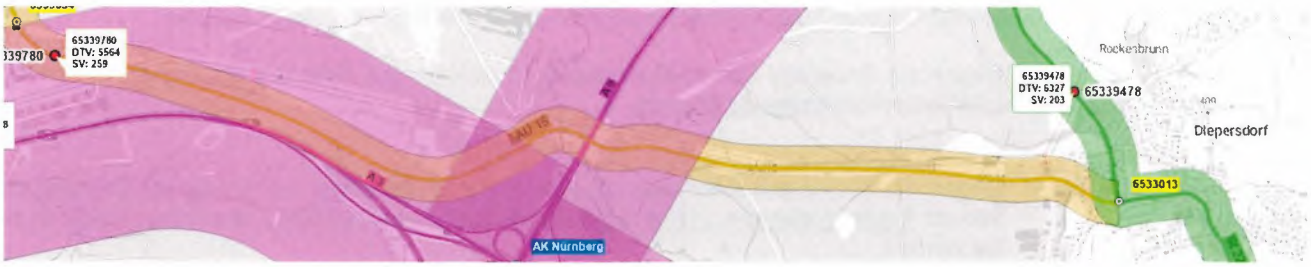
Sachbereich Immissionsschutz

Gegen die Planung ist eine Nachbareinwendung (s. E-Mail v. 28.05.26, in E-Akte hinterlegt im Ordner Fachstelle) eingegangen. Diese bitte mit der Bitte um Beachtung an die Gemeinde übermitteln.

Im Schallgutachten wird die Vorbelastung pauschal mit um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten zur Tagzeit (außer IO 1-Pferdepension) und um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten zur Nachtzeit gewürdigt. Die berechnete mögliche Nutzung reizt die daraus entwickelten Lärmkontingente nicht aus. Von der berechneten möglichen Nutzung können -bis auf IO 8- auch zur Nachtzeit um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Am IO 8, einer im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen unbebauten Fläche, wurden für die mögliche Nutzung um 8 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte prognostiziert. Es ist zu überlegen nach dem Prinzip "so viel wie nötig aber so wenig wie möglich" die zulässigen Immissionskontingente zu reduzieren. Eine um 10 dB(A) reduzierte Zusatzbelastung ist aus fachtechnischer Sicht in jedem Fall als irrelevant anzusehen und ein Nachweis der Gesamtbelastung (Summenbelastung) ist dann aus fachtechnischer Sicht entbehrlich.

Die vom Verkehrsgutachter ermittelten Verkehrsdaten wurden mit der Zählstelle nördlich von Diepersdorf abgeglichen (www.baysis.de). Gemäß Straßenverkehrszählung 2021 sind dort täglich 6327 Kfz unterwegs. Gemäß Verkehrsgutachten, Prognose-Nullfall ist nördlich des Kreisverkehrs Diepersdorf mit 3755 + 3861 = 7616 Kfz zu rechnen. Auf der Schwaiger Str. ist am Ortsrand von

Schwaig sind gem. SVZ 2021 5564 Kfz unterwegs. Gemäß Verkehrsgutachten, Prognose-Nullfall ist westlich des Kreisverkehrs Diepersdorf mit 2685 + 2881 = 5566 Kfz zu rechnen.



Die beiden zum Abgleich zur Verfügung stehenden Verkehrszahlen erscheinen nicht erheblich zu niedrig. Weitergehende Plausibilisierung konnte hierher jedoch nicht erfolgen. Es wird darum gebeten die Empfehlungen des Verkehrsgutachters (Tempo 30, Begrenzung Schwerverkehr) in den entsprechenden Bereichen zu prüfen und umzusetzen.

In Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche sollte Anhang 7 der TA Luft (Insbes. Tabelle 22 und die dazugehörigen Erläuterungen) noch zur Begründung herangezogen werden.

Weitergehende immissionsfachliche Konfliktsituationen wurden nicht erkannt.

Sachbereich Untere Naturschutzbehörde

Der geplante Standort des Gewerbegebietes wird von der unteren Naturschutzbehörde weiterhin abgelehnt. Die Prüfung von Alternativstandorten und die Ablehnung dieser wurde von Seiten des Antragstellers nicht schlüssig und detailliert genug erklärt.
Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst erfolgen, sobald die fehlenden Gutachten aus dem Umweltbericht, insbesondere die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.
Die Untersuchung des Amphibienvorkommens, insbesondere die Untersuchung auf einen Wanderkorridor auf der Fläche sind detaillierter zu beschreiben. Wo stand der Amphibienzaun? In welchem Zeitraum wurde untersucht? Zu welcher Tageszeit wurde der Zaun kontrolliert? An welchen Stellen wurden die Individuen gefunden?
Die Nachttemperatur im Untersuchungszeitraum war nicht ideal und unterschritt in einem Großteil des Zeitraums die physiologische Aktivitätsschwelle von Amphibien. Die Untersuchung wird aus hiesiger Sicht kritisch gesehen. Eine Fortführung des Monitorings sollte im Frühjahr 2027 erfolgen.

Sachbereich Straßenverkehrsbehörde

Von Seiten der Unteren Straßenverkehrsbehörde ergeht die folgende Stellungnahme:

☐ Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **keine Bedenken.**

☒ Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **keine Bedenken, wenn** folgende Ausführungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

Die in den Planungen für das Gewerbegebiet vorgeschlagene Einrichtung einer Tempo-30-Zone ist verkehrsrechtlich nicht zulässig (vgl. VwV-StVO zu § 45 Rn. 37 ff.).

☐ Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **folgende Bedenken:**

Stellungnahme Bebauungsplan

Sachbereich Bauplanungsrecht

Aufstellung B-Plan Nr. 51
Zu §4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen:
Der Satz 2 bezieht sich auf die Forderung aus Satz 1 Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen durch Bäume zu gliedern.
In Satz 2 heißt es "soweit auf den Garagen oder Überdachungen der Stellplätze, Anlagen zur solaren Energiegewinnung errichtet wären".
Dies scheint sich auf eine Dachbegrünung zu beziehen und somit auf §10 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen zu beziehen.
Zu §9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
Welche Zufahrt ist hier gemeint? Zufahrt zum Plangebiet oder die Zufahrt zu den einzelnen Betrieben?
Ist die Bodenfreiheit für die zulässige 20m lange Gabionenwand ebenfalls herzustellen?

Sachbereich Bodenschutz

BP:
Altlasten: Für den Bereich liegen uns keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Die betroffenen Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt.
Baubegleitender/Vorsorgender Bodenschutz: Es wurde festgestellt, dass sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden erheblich nachteilige Auswirkungen ergeben werden. Die Böden seien aktuell meist ungestört. Geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen wurden dennoch nicht getroffen. Eine geeignete Maßnahme wäre z.B. der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639. Nach § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des BBodSchG-Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639

im Einzelfall verlangen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird. Die DIN 19639 wird sogar in den Hinweisen des B-Plans explizit aufgeführt. Die Maßgabe einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 wird spätestens für den Bauantrag des dort geplanten Objekts empfohlen, idealerweise findet diese aber schon auf Bauleitplanungsebene statt. Wird sich für diese Maßgabe entschieden, so sollte die bodenkundliche Baubegleitung bereits auf Planungsebene tätig werden, um das Schutzgut Boden ausreichend zu würdigen. Die Abschlussdokumentation hat uns in diesem Fall nach Beendigung der Maßnahme zuzugehen.
Die allgemeinen Anforderungen der §§ 6-8 der BBodSchV sowie der DIN 19731 und DIN 18915 sind in jedem Fall einzuhalten.

Sachbereich Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

- Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
- Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
- Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
- Die Behandlung von Schmutzwasser (gewerbliches Abwasser) aus Fahrzeugwaschanlagen, der Reinigung von ölverschmutzten Teilen oder aus anderer Herkunft z.B. Tankstellenabfüllpunkten muss über zugelassene Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Koaleszenzabscheider) erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Versickerung von mineralölhaltigen Abwässern ist nicht zulässig.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENOG) zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.
- Bei der Errichtung von Transformatoren z.B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.

Sachbereich Immissionsschutz

Gegen die Planung ist eine Nachbareinwendung (s. E-Mail v. 28.05.26, in E-Akte hinterlegt im Ordner Fachstelle) eingegangen. Diese bitte mit der Bitte um Beachtung an die Gemeinde übermitteln.

Im Schallgutachten wird die Vorbelastung pauschal mit um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten zur Tagzeit (außer IO 1-Pferdepension) und um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten zur Nachtzeit gewürdigt. Die berechnete mögliche Nutzung reizt die daraus entwickelten Lärmkontingente nicht aus. Von der berechneten möglichen Nutzung können -bis auf IO 8- auch zur Nachtzeit um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Am IO 8, einer im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen unbebauten Fläche, wurden für die mögliche Nutzung um 8 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte prognostiziert. Es ist zu überlegen nach dem Prinzip "so viel wie nötig aber so wenig wie möglich" die zulässigen Immissionskontingente zu reduzieren. Eine um 10 dB(A) reduzierte Zusatzbelastung ist aus fachtechnischer Sicht in jedem Fall als irrelevant anzusehen und ein Nachweis der Gesamtbelastung (Summenbelastung) ist dann aus fachtechnischer Sicht entbehrlich.

Die vom Verkehrsgutachter ermittelten Verkehrsdaten wurden mit der Zählstelle nördlich von Diepersdorf abgeglichen (www.baysis.de). Gemäß Straßenverkehrszählung 2021 sind dort täglich 6327 Kfz unterwegs. Gemäß Verkehrsgutachten, Prognose-Nullfall ist nördlich des Kreisverkehrs Diepersdorf mit 3755 + 3861 = 7616 Kfz zu rechnen. Auf der Schwaiger Str. ist am Ortsrand von Schwaig sind gem. SVZ 2021 5564 Kfz unterwegs. Gemäß Verkehrsgutachten, Prognose-Nullfall ist westlich des Kreisverkehrs Diepersdorf mit 2685 + 2881 = 5566 Kfz zu rechnen.



Die beiden zum Abgleich zur Verfügung stehenden Verkehrszahlen erscheinen nicht erheblich zu niedrig. Weitergehende Plausibilisierung konnte hierher jedoch nicht erfolgen. Es wird darum gebeten die Empfehlungen des Verkehrsgutachters (Tempo 30, Begrenzung Schwerverkehr) in den entsprechenden Bereichen zu prüfen und umzusetzen.

In Bezug auf die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche sollte Anhang 7 der TA Luft (Insbes. Tabelle 22 und die dazugehörigen Erläuterungen) noch zur Begründung herangezogen werden.

Weitergehende immissionsfachliche Konfliktsituationen wurden nicht erkannt.

Sachbereich Untere Naturschutzbehörde

Der geplante Standort des Gewerbegebietes wird von der unteren Naturschutzbehörde weiterhin abgelehnt. Die Prüfung von Alternativstandorten und die Ablehnung dieser wurde von Seiten des Antragstellers nicht schlüssig und detailliert genug erklärt.
Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst erfolgen, sobald die fehlenden Gutachten aus dem Umweltbericht, insbesondere die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.
Die Untersuchung des Amphibienvorkommens, insbesondere die Untersuchung auf einen Wanderkorridor auf der Fläche sind detaillierter zu beschreiben. Wo stand der Amphibienzaun? In

welchem Zeitraum wurde untersucht? Zu welcher Tageszeit wurde der Zaun kontrolliert? An welchen Stellen wurden die Individuen gefunden?
Die Nachttemperatur im Untersuchungszeitraum war nicht ideal und unterschritt in einem Großteil des Zeitraums die physiologische Aktivitätsschwelle von Amphibien. Die Untersuchung wird aus hiesiger Sicht kritisch gesehen. Eine Fortführung des Monitorings sollte im Frühjahr 2027 erfolgen.

Sachbereich Straßenverkehrsbehörde

Von Seiten der Unteren Straßenverkehrsbehörde ergeht die folgende Stellungnahme:

☐ Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **keine Bedenken.**

☒ Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **keine Bedenken, wenn** folgende Ausführungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

Die in den Planungen für das Gewerbegebiet vorgeschlagene Einrichtung einer Tempo-30-Zone ist verkehrsrechtlich nicht zulässig (vgl. VwV-StVO zu § 45 Rn. 37 ff.).

☐ Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr **folgende Bedenken:**

Unsere Stellungnahme soll als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisungen nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist - als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit - zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Mit freundlichen Grüßen

Sozial-, Wirtschafts- und Bauhistoriker
Kreisheimatpfleger im Nürnberger Land

GSP
Landschaftsarchitektur &
Stadtplanung
Fürther Str. 28
90429 Nürnberg

Telefon:

E-Mail

Datum:: 07.05.2026

Stellungnahme: Bauleitverfahren Gde. Leinburg - Gewerbegebiet Diepersdorf Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem geplanten Gewerbegebiet Diepersdorf Süd handelt es sich um einst als Wiesen und Ackerland genutzte Freiflächen. Heimatpflegerische Interessen werden nur im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich berührt.

1. Der das Gebiet östlich und südlich eingrenzende Weg in der Flur Untere Au sollte mit dem Trassenverlauf erhalten bleiben. Dieser um 1830 erstmals vermessene Altweg mit dem historischen Namen „Heinzenweg“ band einst Diepersdorf an die Altstraße von Nürnberg über Laufamholz nach Leinburg an.

2. Die Fläche berührt die Trasse der Reichsautobahn 86, deren Bau um 1938 betrieben und 1939 wieder eingestellt wurde. Sie ist als Element 08083278-3878-4575-940b-b97450a1b82a im Kataster der historischen Kulturlandschaftselemente in Bayern eingetragen (s. www.atlas.bayern.de).

Auf die Trasse der nicht fertiggestellten Reichsautobahn wurde unter Punkt 9 der Begründung hingewiesen, nicht jedoch auf den Status als eingetragenes historisches Kulturlandschaftselement in Bayern, das grundsätzlich bewahrt werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisheimatpfleger

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

Per Mail:
beteiligungen@grosser-seeger.de

GSP Landschaftsarchitektur &
Stadtplanung
Fürther Straße 27
90429 Nürnberg

Hauptmarkt 16
90403 Nürnberg

Telefax: 0911/231-5306
E-Mail: PVRN@stadt.nuernberg.de
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de

U-Bahn-Linie 1
Haltestelle Lorenzkirche

Sparkasse Nürnberg
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Durchwahl-Nr.	Datum
Mail vom 29.04.2026	PVRN-59.		22.05.2026

Stellungnahme zu:
Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ sowie
1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan;
Gemeinde Leinburg, Landkreis Nürnberger Land

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Geschäftsstelle

Anlage
Gutachten des Regionsbeauftragten

REGIONSBEAUFTRAGTER
für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit	Datum
PVRN-59.(VV) 05.05.2026	24/RB7 832001 LAU			22.05.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ und 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

der Gemeinde	Landkreis
Leinburg	Nürnberger Land

Zu o. g. Vorhaben der Gemeinde Leinburg wurde festgestellt:

Der Geltungsbereich des o. g. Vorhabens befindet sich, wie in Kapitel B2 der beigefügten Begründung treffend erfasst, vollumfänglich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Gemäß Grundsatz 7.1.3.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
In diesem Zusammenhang wird auf die Bedeutung einer adäquaten Ortsrandeingrünung gemäß Grundsatz 7.1.4.1 (RP7) hingewiesen.
Hinsichtlich des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie der der vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen (vgl. Begründung, Kapitel D10) zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft, ist eine intensive Abstimmung mit und eine abschließende Bewertung durch die zuständige Fachstelle (Untere Naturschutzbehörde) angezeigt.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

i.A.

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtanschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz oder Bahnhof der Stadt- und Regionallinien

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Per E-Mail
GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung
Fürther Str. 28
90429 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail:		
	RMF-SG24-8314.01-156-23-2	Telefon / Fax 0981 53- 1687 /	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum 21.05.2026

Gemeinde Leinburg; Landkreis Nürnberger Land; Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Um eine Betriebsansiedlung zu ermöglichen, sollen ca. 3,4 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (1. Änderung).
Auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Region Nürnberg, G 7.1.3.1) wird hingewiesen. Hier soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Bei entsprechender Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Regierungsdirektor

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtanschrift
Promenade 27, 91522 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

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Per E-Mail
GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung
Fürther Str. 28
90429 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail:		
	RMF-SG24-8314.01-156-1-16	Telefon / Fax 0981 53- 1687 /	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum 21.05.2026

Gemeinde Leinburg; Landkreis Nürnberger Land; Flächennutzungsplan, 1. Änderung (Gewerbegebiet Diepersdorf Süd); Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:

Die Änderung des FNP dient der bedarfsorientierten Ausweisung neuer Gewerbeflächen und der langfristigen Sicherung der bestehenden Reitanlage einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen, Pferdekoppeln und Weideflächen südlich des Gewerbegebietes Diepersdorf. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,7 ha (2,9 ha Sonderbaufläche Reitanlage, 2,9 ha gewerbliche Baufläche sowie landwirtschaftliche Fläche, z.T. als Pferdekoppel).
Auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Region Nürnberg, G 7.1.3.1) wird hingewiesen. Hier soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Bei entsprechender Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Regierungsdirektor

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtanschrift
Promenade 27, 91522 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

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Altdorf PI Verkehr <pp-mfr.altdorf.pi.verkehr@polizei.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2026 13:12
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg <bauleitplanung@leinburg.de>
Cc:
Betreff: Polizeiliche Stellungnahme Gmd. Leinburg - Gewerbegebiet Diepersdorf Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine konkrete Stellungnahme in verkehrlicher Hinsicht kann erst erfolgen, wenn detaillierte Bebauungspläne vorliegen; daher ergehen überwiegend allgemeine Hinweise.

Ob die Straßen (auch die überörtlichen) zum / im Gewerbegebiet einen eventuell durch die Erweiterung entstehenden Mehrverkehr (gerade Schwerverkehr) aufnehmen können, bedarf der Prüfung durch die zuständigen Straßenbaulastträger.

Der Ausbauzustand der Straße, welche zum neuen Gewerbegebiet führt, muss entsprechend dimensioniert sein, sodass sich auch größere Fahrzeuge (wie Liefer-Lkws) konfliktfrei im Begegnungsverkehr passieren können.
Die Verkehrsverhältnisse müssen klar geregelt werden.
Es muss auf ausreichend öffentlichen Parkraum geachtet werden.
In I- / Gewerbegebieten sind dabei insbesondere LKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl notwendig.

Wie sich die Verkehrsverhältnisse im fließenden und ruhenden Verkehr gestalten werden, bedarf weiterer Abklärung mit den beteiligten Behörden.

Erfahrungsgemäß empfiehl es sich, Gewerbehallen u. ä. in die Grundstücke rückzuversetzen, um bereits auf den Privatgrundstücken einen gewissen Rangierraum gerade für größere Fahrzeuge zu schaffen.
Anlieferzonen in ausreichender Größe verhindern, dass sich Fahrzeugschlangen auf der Fahrbahn bilden und so den fließenden Verkehr beeinträchtigen.
Die Grundstückszufahrten selbst müssen so angelegt sein, dass auch größere Fahrzeuge, ohne Rangieren im öffentlichen Raum, einfahren können.

Hinweise zu Punkt 4 des Verkehrsgutachtens:

Die Anordnung einer Zone 30 kommt nur für Straßen in Wohngebieten (nicht Gewerbegebieten) abseits der Hauptverkehrsstraßen in Betracht, die keine Straßen des überörtlichen Verkehrs oder sonstige Vorfahrtsstraßen sind und in deren Bereichen dem Fußgänger- und Radverkehr mehr Bedeutung zukommt, als dem fließenden Verkehr.

Zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 (Z. 274) sind folgende Vorgaben gem. §45 Abs. 9 StVO zu beachten:

- Verkehrszeichen sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend erforderlich ist
- Beschränkungen des fließenden Verkehrs dürfen grundsätzlich nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung bestimmter Rechtsgüter erheblich übersteigt ("Qualifizierte konkrete Gefahrenlage"; Ausnahme: streckenbezogenes Tempo 30 auf Straßen des überörtlichen Verkehrs oder weiteren Vorfahrtsstraßen z. B. im unmittelbaren Nahbereich von bestimmten sozialen Einrichtungen)
- die Straßenverkehrsbehörde trägt die materielle Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen erfüllt sind.

Abschließend wird auf die Ausführungen der entsprechenden Gesetzes-/Regelwerke verwiesen (StVO + VwV zur StVO, HAV.).

Mit freundlichen Grüßen

Polizeioberkommissarin

Polizeiinspektion Altdorf b.Nürnberg
Mitarbeiterin Verkehr

_____

Schloßplatz 7 . 90518 Altdorf b.Nürnberg
Tel: 09187 Fax: 09187

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Leinburg

☒ Flächennutzungsplan ☒ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet **„Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“**

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **08.06.2026**
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-220

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten, Boden-/Grundwasserschutz

Im nördlichen gelegenen Finstergraben wurden bereits vor Einleitung der Kläranlage Leinburg PFAS nachgewiesen. Sollten in der Nähe zum Finstergraben wider Erwarten Bauwasserhaltungen nötig werden und/oder Bodenmaterial außerhalb des Geltungsbereichs verwertet/verfüllt werden, sind die PFAS (Hauptkomponenten PFOS und H4PFOS) im Untersuchungsumfang zu berücksichtigen.

Die in der Begründung des Bebauungsplans in Kapitel B8 genannte Altlastenverdachtsfläche reicht nicht in das Planungsgebiet hinein: bei den Baugrunderkundungen für die Fa. CITO-System wurden hier keine Auffüllungen an der östlichen Grundstücksgrenze festgestellt.

Abwasserentsorgung

Die vorgesehenen Baugebietsflächen sind nicht im Einzugsgebietsplan der Mischwasserentlastungen der Gemeinde Leinburg enthalten. Es ist daher nachzuweisen, dass die Anlagen zur Mischwasserbehandlung das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß behandeln können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut Begründung nicht möglich. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. durch Gründächer oder Zisternen) genutzt werden.

Im Rahmen des durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens sind für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Oberflächenwasser die qualitative und quantitative Nachweise nach den aktuell gültigen Regeln der Technik zu erbringen.

Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie

die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.

gez.

Nürnberg, 13.05.2026
Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

(4)

EINGEGANGEN
18. Mai 2026
GEMEINDE LEINBURG

Einspruch gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets Diepersdorf-Süd

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr gehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

hiermit legen wir Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Diepersdorf-Süd ein.
Das vorgesehene Gebiet liegt im Außenbereich des Gemeindeteiles Diepersdorf. Eingebettet zwischen Reithalle, Pferdekoppeln, Wiesen, Wald sowie in unmittelbarer Nähe der Scherauer Weiher. Durch die geplante Gewerbefläche mit einer Größe von rund 3 Hektar würde ein wertvoller Natur- und Erholungsraum dauerhaft zerstört. Dies möchten wir nicht akzeptieren.

Begründung:

1. Erholungs- und Freizeitwert

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich mitten in einem stark genutzten Naherholungsgebiet. Spaziergänger, Wanderer, alle Reitsportler der Reithalle sowie Reiter der angrenzenden Pferdestellplätze nutzen dieses Gebiet regelmäßig zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Dieser wertvolle Natur- und Erholungsraum sollte auch für zukünftige Generationen erhalten bleiben..

2. Verkehr

Die vom Planungsbüro Grosser-Seeger vorgestellten Prognosen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen, insbesondere für die Industriestraße, sind äußerst besorgniserregend.
Die Zahl der Fahrzeuge würde sich nahezu verdoppeln.
Bereits heute ist die Belastungsgrenze der Industriestraße überschritten. Besonders problematisch ist der zunehmende Schwerlastverkehr, insbesondere Groß-LKW, die nicht die vorgesehene Vogelherdstraße nutzen. Eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens ist für uns Anwohner nicht mehr zumutbar.

Darüber hinaus wurde von der Firma Cito eine mögliche zukünftige Erweiterung angesprochen. Die prognostizierte Verkehrszunahme erscheint daher nicht allein durch die zusätzlichen Mitarbeiter erklärbar. Vielmehr ist zu befürchten, dass künftig weitere logistische Strukturen (Logistik Belgien) und Betriebsbereiche angesiedelt werden könnten. Eine mögliche Verlagerung zusätzlicher Logistikaktivitäten nach Diepersdorf ist daher möglich. Ich bitte dies zu bedenken und entsprechend zu berücksichtigen.

3. Kanalisation und Infrastruktur

Durch die Erschließung und der damit verbundenen Versiegelung der neuen Gewerbefläche wird zusätzlich Abwasser und auch in erheblichem Maße Oberflächenwasser in das Kanalsystem eingeleitet.
Nach Aussagen aus dem Gemeinderat arbeitet die Kläranlage bereits an ihrer Kapazitätsgrenze. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie eine zusätzliche Belastung dauerhaft verantwortet werden kann. Statt weiterer Belastungen sollte zunächst über eine notwendige Erweiterung der Kläranlage nachgedacht werden. Für entsprechende Maßnahmen wurden bereits mehrfach in der Vergangenheit erhebliche Kosten von den Bürgern getragen.
Zusätzlich verläuft durch die geplante Gewerbefläche der Kanal aus Richtung Leinburg zur Kläranlage. Eine Überbauung würde notwendige Reparaturen oder einen späteren Austausch erheblich erschweren oder sogar unmöglich machen. Hierzu fehlt bislang ein nachvollziehbares und langfristig tragfähiges Konzept.

4. Flächenbedarf

Bei einem Gespräch am 29.4.2026 mit Herrn Gerner in der Schul-Aula Diepersdorf würde über den tatsächlichen Flächenbedarf der Firma Cito gesprochen. Dabei wurde erläutert, dass zunächst lediglich etwa die Hälfte des geplanten Gewerbegebietes benötigt werde – also rund 1,5 Hektar. Hier könnte doch eine mehrgeschossige Bauweise angedacht werden und somit den benötigten Flächenverbrauch nochmals deutlich reduzieren – also rund auf 0,75 Hektar.

Vor einer dauerhaften Versiegelung sollten daher nochmal bestehende Gewerbeflächen sowie mögliche Alternativstandorte sorgfältig geprüft werden.

Als mögliche Alternativen könnte unter anderem die Fläche gegenüber NORMA, oberhalb Kläranlage sowie Flächen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma BOLTA (Winning Plastic, Werk 1) genannt werden.
In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, welche alternatibven Standorte tatsächlich geprüft wurden. Nach Aussagen in der Presse habe bereits eine umfassende Abwägung stattgefunden. Gleichzeitig wurde jedoch von Herrn Gerner erklärt, dass mit der ehemaligen Firma BOLTA (Winning Plastics) eine Gespräche geführt wurden.Dies wirft Fragen hinsichtlich der tatsächlichen Prüfung möglicher Alternativen auf.

5. Ausgleichsflächen

Für das geplante Gewerbegebiet mit einer Fläche von rund 3 Hektar müssen entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen werden.
Hier stellt sich die Frage, wie groß diese Flächen ausfallen müssten, wo sie vorgesehen sind und welche Art von Ausgleich geplant ist. (z.B. Wiesen-,Acker- oder Waldflächen).

6. Planung und Begutachtung

Nach unserem Verständnis obliegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die Erstellung und Verwaltung der Gutachten weitgehend demselben Planungsbüro Grosser-Seeger.

Dies wurde beim Informationsabend am 29.4.2026 entsprechend dargestellt. Aus unserer Sicht sollte jedoch sichergestellt werden, dass Planungen und Gutachten unabhängig, tranparent und nachvollziehbar erfolgen.

Gerade bei einem Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Natur, Verkehr und Infrastruktur ist eine objektive und unabhängige Begutachtung von besonderer Bedeutung.

7. Allgemeine Aspekte

Mit dem zuletzt beschlossenen Flächennutzungsplanes vom November 2024 wurde im Gemeinderat der Beschluss gefasst, künftig keine weiteren Gewerbeflächen in Diepersdorf auszuweisen.
Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, weshalb dieser Grundsatz nun aufgegeben werden soll und welche Erkenntnisse eine derart weitreichende Änderung rechtfertigen. Können solche Beschlüsse einfach verworfen werden?

Darüber hinaus ergibt sich der Ansatz, ob eine isolierte „Gewerbeinsel" im Außenbereich nicht in anderen Ortsteilen entstehen kann.

Nach unserem Eindruck hätte sich die aktuelle Situation möglicherweise vermeiden lassen, wenn frühzeitig tragfähige Lösungen zwischen den Grundstückseigentümern ( ) und der Firma Cito gefunden worden wäre. Unabhängig davon sollte aber die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes aus Sicht des Gemeinwohls und nicht unter wirtschaflichen Einzelinteressen bewertet werden.

Wir bitten den Gemeinderat daher, unseren Einspruch sorgfältig zu prüfen und die Interessen von Natur, Naherholung, Verkehr und Verkehrssicherheit sowie Infrastruktur und Lebensqualität angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

4.1

Einspruch gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets Diepersdorf-Süd

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr gehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

hiermit legen wir Einspruch gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Diepersdorf-Süd ein.

Begründung:

Wie wir erst jetzt erfahren haben, wurde unter anderem bei der Kartierung eine **Kreuzkröte** gefunden.
Nach einer Recherche haben wir folgenden Sachverhalt zu dieser Amphibie festgestellt:
Die Kreuzkröte ist im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie aufgeführt und damit europaweit **streng geschützt**.
Da die Kartierung während einer Kälteperiode durchgeführt wurde (nachts herrschten Minusgrade), ist es durchaus möglich, dass sich noch weitere Tiere dieser Population in dem Gebiet befinden.
Es wäre daher dringend notwendig die Kartierung im nächsten Jahr bei angemessenen Temperaturen zu wiederholen.

Bei der Begehung mit Bund Naturschutz wurde uns auch mitgeteilt, dass hier die **Feldlerche** (Vogel des Jahres 1998 und 2019) brütet.
Sie bewohnt weitläufige Offenflächen aller Art und ist insbesondere auf land-wirtschaftlich genutzte Flächen angewiesen. Auch bei dieser Art ist ein **deutlicher Bestandsrückgang** zu verzeichnen.

Es sollte daher ernsthaft geprüft werden, diese einzigartige Natur mit ihrer Flora und Fauna für uns und kommende Generationen zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN
08. Juni 2026
GEMEINDE LE[illegible]BURG

4.3

EINGEGANGEN
08. Juni 2026
GEMEINDE LEINBURG

Diepersdorf, 05.06.2026

Betreff: Zeitungsartikel vom 22.05.2026 -die Städte sollten sich dringend vorbereiten.
Geplantes Gewerbegebiet „Süd“ in Diepersdorf und Erhalt der Grünfläche

Sehr geehrte Frau Dr. Pöhler,

mit großem Interesse haben wir Ihren Artikel in der Pegnitz-Zeitung zum Thema Klimaschutz gelesen.
Obwohl die Bedeutung des Klimaschutzes allgemein anerkannt ist, werden aus unserer Sicht vielerorts noch immer Entscheidungen getroffen, die diesem Ziel entgegenstehen – so auch in unserer Gemeinde Leinburg.

In Diepersdorf ist die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets „Süd“für die Firma Cito geplant. Von der insgesamt 3,3 Hektar großen Grünfläche sollen etwa 2,5 Hektar für Produktionsgebäude überbaut und damit dauerhaft versiegelt werden.
Im Rahmen einer Begehung mit einer Vertreterin des Bund Naturschutzes wurden wir über die besondere ökologische Bedeutung dieser Fläche informiert.
Es handelt sich um eine Feuchtwiese, die wichtige Funktionen für Klima und Umwelt erfüllt. Sie speichert erhebliche Mengen CO2 nimmt bei Starkregen große Wassermengen auf und trägt an heißen Tagen zur natürlichen Kühlung der Umgebung bei.
Zudem liegt hierzu bereits ein Bodengutachten vor.
Wir sind eine kleine Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger, die sich für den Erhalt dieser wertvollen Grünfläche einsetzten. Vor dem Hintergrund des fortschreitendem Klimawandels erscheint es uns widersprüchlich eine Fläche mit solch wichtigen ökologischen Funktionen zu zerstören.
Auch aus wirtschaftlicher Sicht erschließt sich uns die geplante Bebauung nicht vollständig. Nach unserem Kenntnisstand sollen keine nennenswerte Arbeitsplätze entstehen, da die Firma Cito überwiegend bestehende Mitarbeiter übernehmen wird.
Ebenso sind in den kommenden Jahren keine erheblichen zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten.
Daher stellt sich für uns die Frage, ob die ökologischen Nachteile in einem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen stehen. Warum sollte ein wertvolles Biotop aufgegeben werden, wenn der Nutzen für die Allgemeinheit begrenzt erscheint?
Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie als Klimaschutzbeauftragte dieses Anliegen prüfen und Ihre Möglichkeiten nutzen könnten, um das Thema bei Herrn Bürgermeister sowie den Mitgliedern des Gemeinderats einzubringen.
Für Ihre Aufmerksamkeit und eine Rückmeldung bedanken wir uns bereits heute.

Mit freundlichen Grüßen

6

An die

Gemeinde Leinburg

Haidelbacher Straße 3

91227 Leinburg

Mail: info@leinburg.de

EINGEGANGEN
08. Juni 2026
GEMEINDE LEINBURG

Betreff: Einwand zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Name ist . Ich wohne seit in der Gemeinde Leinburg. Da die von der Gemeinde bisher gelieferten Information/Argumentationen viele Fragen in vielerlei Hinsicht aufwerfen, möchte ich diese im Folgenden erläutern.

Bei dem geplanten Areal handelt sich nach meinen Informationen um ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Dies ist eine regionalplanerische Ausweisung, die landwirtschaftlich genutzte Flächen vorrangig für die Agrarwirtschaft sichern soll. Bei raumordnerischen Abwägungen, etwa bei der Planung von Baugebieten oder Industrieanlagen wird der Landwirtschaft in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern des Freistaats Bayern (LEP) räumt dem Klimaschutz, dem Flächensparen, dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen, dem Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, dem Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, dem Schutz des Wassers, der Wasserversorgung und dem Hochwasserschutz hohen Stellenwert ein.

1. ***Wie wurde dies berücksichtigt und anhand welcher Überlegungen wurde diese Fläche ausgewählt?***
2. ***Richtet es sich nur nach dem Bedarf der Firma CITO?***

Es handelt sich zudem um eine Dauergrünlandfläche. Dies sind landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Wiesen, Weiden oder Mähweiden. Sie dienen der Futtergewinnung oder Beweidung und werden per Definition mindestens 5 Jahre lang nicht als Ackerland umgebrochen (diese Fläche wurde seit mindestens 23 Jahren nicht umgebrochen und ist somit eine Besonderheit) oder in die Fruchtfolge einbezogen. Um Klima- und Artenschutzziele zu sichern unterliegt sogar die Umwandlung von Dauergrünland in Ackerland strengen Vorgaben und ist in der Regel genehmigungspflichtig. Um dieses Dauergrünland umzuwandeln, bedarf es einer naturschutzrechtlichen

Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde. Ist umweltsensibles Dauergrünland betroffen, muss die Aufhebung der Bestimmung „umweltsensibel" beantragt werden. Extensiv genutztes Grünland fördert die Biodiversität und bindet signifikant Kohlenstoff im Boden.

3. ***Welche Begründung gibt es dafür, dass diese Fläche jetzt so schnell umgewandelt wird, während andere Bauvorhaben sorgfältig geprüft werden und sich teilweise über Jahre hinziehen?***

Bodenschutzgesetz: Zweck ist es gem. §1 BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren [...] und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Nach §4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, dafür zu sorgen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Sind schädliche Bodenbelastungen oder Altlasten nach dem 1. März 1999 eingetreten, sind Schadstoffe zu beseitigen soweit dies im Hinblick auf die Vorbelastung des Bodens verhältnismäßig ist. Der frühere Eigentümer des Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste (§7 Vorsorgepflicht). Betrachtet man diese Gesetzgebung, so könnte dies sowohl für die Bolta als auch für zukünftige Gewerbe relevant sein.

4. ***Wie ist dies auf das Gebiet der Bolta zu übertragen?***
5. ***Welche Bereiche des Boltawerk 1 sind tatsächlich belastet (bitte Gutachten beilegen, sofern vorhanden)?***
6. ***Wie können Bürogebäude und angrenzende Lagerhalle genutzt werden?***
7. ***Welche Maßnahmen ergreift die Gemeinde Leinburg, um diese Fläche wieder nutzbar zu machen und nicht zu einer Industrieruine werden zu lassen?***
8. ***Gibt es die Absicht seitens der Gemeinde die Firma Cito diesbezüglich vertraglich in die Pflicht zu nehmen?***

Biodiversität: Wie drastisch die Biodiversität schwindet, zeigen auch die letzten Auswertungen, die beobachteten Wildtierpopulationen schrumpfen im Schnitt um 69 Prozent. Auch Wirbellose und Pflanzen gehen in großer Zahl verloren.
Menschen sind von der Artenvielfalt abhängig - damit auch die Wirtschaft. Laut Weltbiodiversitätsrat wird Geld aber vor allem so investiert, dass es der Biodiversität schadet. Der Rat appelliert daher eindringlich an Regierung und die Wirtschaft, den Verlust der Artenvielfalt als existenzielle Bedrohung anzuerkennen und umgehend zu handeln.

9. ***Welchen Ansatz hat die Gemeinde Leinburg nachhaltig und somit zukunftsweisend zu agieren?***

Klimaschutzprogramm Bayern 2026: Darin ist ein hervorzuhebendes Aktionsfeld der Schutz der natürlichen CO_2-Speicher. Klimaneutralität wird oft mit CO_2 Neutralität gleichgesetzt. Dies bedeutet ein Gleichgewicht zwischen dem Ausstoß von Kohlendioxid und der Bindung von Kohlenstoff aus der Atmosphäre in sogenannten Kohlenstoffsenken

herzustellen. Dies sind Systeme, die mehr Kohlenstoff annehmen, als sie abgeben. In der Natur sind dies vor allem Böden, Wälder und Ozeane. Werden sie geschädigt oder zerstört, wird der gespeicherte Kohlenstoff wieder freigesetzt. Aktuell gibt es auf kommunaler Ebene eine Initiative mit dem Titel „Aus Grau wird Grün", wo es darum geht Flächen zu entsiegeln und somit einen wichtigen Beitrag zu leisten. Denn Versiegelungen haben eine negative Auswirkung auf das Mikroklima. Diese Initiative soll dazu führen, dass auch Akteure, die mit Umweltschutz eigentlich gar nichts zu tun haben, sich mit dem Thema beschäftigen.

10. ***Wie verhält sich die Gemeinde Leinburg und warum wird gerade eine in vielerlei Hinsicht so wertvolle Fläche versiegelt?***

Kommunales Flächenmanagement (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren)
Viele Gemeinden stehen mit ihren Nachbarn im Wettbewerb um junge Bürger und Gewerbeansiedlungen. Dabei investieren sie viel Geld und nicht vermehrbare Flächenressourcen, um dem Wettbewerb standhalten zu können. In der Hoffnung auf Zuzug und gewerbliche Neuansiedlung werden neue Wohn- und Gewerbegebiete ausgewiesen, die sich immer öfter nicht wie erwartet füllen und dadurch hohe Folgekosten verursachen.
In diesen schwierigen Zeiten sind weitblickenden und verantwortungsvolle Akteure gefragt.
Kommunales Flächenmanagement dient dem Ziel mit den verfügbaren Flächen so nachhaltig wie möglich umzugehen.... Die wichtigsten Handlungsfelder sind die Baulückenaktivierung, die Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz, die Nachverdichtung, das Flächenrecycling (z.B. auch bei Schadstoffbelastungen) und das flächensparende Bauen.
Flächensparoffensive des LEP: Es ist unser gemeinsames Ziel, die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiter zu reduzieren. Ein schonender Umgang mit Fläche meint Schutz unserer Heimat: freie Landschaften, fruchtbare Anbauflächen, wertvolle ökologische Flächen, attraktive Erholungsräume und kompakte, lebenswerte Städte, Märkte und Gemeinden. Gleichzeitig wollen wir die dynamische Entwicklung des Freistaats fördern. Dabei geht es nicht zuletzt um die Wohnraumschaffung für unsere wachsende Bevölkerung, die wirtschaftliche Stärkung und die Umsetzung der dezentralen Energiewende. Ein wichtiger Baustein für eine flächeneffiziente Entwicklung des Freistaats ist eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine multifunktionale Nutzung von Flächen, u.a. beim Einzelhandel oder im Gewerbe. Kommunen werden mit Förderungen bei einer nachhaltigen, flächensparenden Entwicklung unterstützt. Mit Planungszuschüssen wird z. B. die Erstellung von Nachverdichtungskonzepten unterstützt.

11. ***Wie werden diese Vorgaben in Diepersdorf umgesetzt?***
12. ***Welche Gewerbeflächen (bebaut und unbebaut) sind derzeit noch frei bzw. werden nicht als solche genutzt und welche Anstrengungen wurden unternommen die bestehenden, bereits ausgewiesenen Flächen zu nutzen, bevor neue mit deutlichen Mehrkosten erschlossen werden (siehe Staatsziel Flächenmanagement), damit ein nachhaltiger und sparsamer Umgang mit der endlichen Ressource Boden gewährleistet wird?***

13. ***Welche anderen Flächen wurden geprüft und wieder verworfen, wie lauteten die Begründungen?***
14. ***Wer überwacht die Nutzung der vorhandenen Flächen, die Gemeinde oder das Landratsamt (auf Nachfrage gab es dazu widersprüchliche Angaben)?***
15. ***Wie lautet die Begründung dafür, dass eine solche „Gewerbeinsel", die sich in diesem Fall im Außenbereich befindet (Bauvorhaben sind im Außenbereich im Grundsatz nur zulässig, wenn es sich um privilegierte Vorhaben wie z. B. landwirtschaftliche Betriebe, Windenergieanlagen handelt), errichtet werden soll, wenn für alle anderen Vorhaben gilt, dass der Freihaltung des Außenbereichs als Erholungslandschaft und aus ökologischen Gründen Vorrang vor den Bauwünschen der Bürger zukommt?***
16. ***Wie lautet die Begründung, diese Gewerbeinsel zu errichten, die zudem noch mit Kosten (Straßenbau, Erschließung) verbunden ist?***

Interkommunales Flächenmanagement: Im Gewerbeflächenpool werden bereits entwickelte Flächen gemeinsam vermarktet und Erlöse aus dem Flächenverkauf und der Gewerbesteuer zwischen den Gemeinden aufgeteilt. Beim interkommunalen Gewerbegebiet schließen sich die Gemeinden für die Entwicklung einer oder mehrerer Flächen zusammen und teilen Chancen und Risiken.

17. ***Welche Pläne gibt es zur Lösung dieser Problematik im Nürnberger Land?***

Bauvorhaben im Grundwasser: Baukörper und Gebäude, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle oder Fundamente, die vorübergehend oder dauerhaft in das Grundwasser eintauchen, beeinflussen dieses. Das Grundwasser stellt eine zentrale natürliche Ressource dar, die umfassend geschützt werden muss. Wenn Ihre Anlagen das Grundwasser beeinflussen können, müssen Sie vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis einholen.

Während der Amphibien-Kartierung hat sich bereits gezeigt, wie hoch der Grundwasserspiegel auf dieser Fläche ist (mehrere Kartierungseimer liefen jeden Tag voll Wasser, sodass auch einige Tiere ertrunken sind – wurde von mir telefonisch gemeldet).

Zudem zeigt sich bei der Begehung der Fläche, dass es einige feuchte Gebiete gibt, die für die Fauna und Flora von großer Bedeutung sind.

Ein Gutachten hat ergeben, dass sich der Bau durch die Verringerung des Grundwasserspiegels (bedingt durch Versiegelung) negativ auf diesen auswirken wird.

18. ***Wie wird dies berücksichtigt und wie lässt sich das mit dem Gesetz (WHG, BayWG,WPBV) vereinbaren?***
19. ***Wie soll dort tatsächlich gebaut werden?***
20. ***Welche Maßnahmen werden zum Schutz des Grundwassers ergriffen?***

Nachhaltigkeit: Handlungsprinzip zur ressourcenschonenden Nutzung, bei dem so gewirtschaftet wird, dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten bleiben. Heutige Bedürfnisse sollen erfüllt werden, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden.

21. ***Welche Rolle spielt dieser wichtige Aspekt bei den Planungen der Gemeinde?***
22. ***Wie werden künftige Generationen bei dem Vorhaben miteinbezogen?***

Nutzung der angedachten Fläche:

Laut verfügbarem Plan werden auf einer Fläche von 2600 qm Stellplätze für 190 Autos erbaut.

23. ***Wenn es tatsächlich so viele Mitarbeitende oder ein so hohes Kundenaufkommen gibt, wie ist dies mit den Angaben beim Erörterungstermin in Einklang zu bringen, der kein erhöhtes Verkehrsaufkommen beschieden hat?***
24. ***Falls es „nur" um die Regelung zur Errichtung von Parkplätzen laut Landesbebauungsordnung geht, wie kann eine Flächenminimierung erfolgen?***
25. ***Warum wird nicht zukunftsweisend ein Parkhaus errichtet und somit deutlich weniger Fläche benötigt?***
26. ***Seit wann ist diese Fläche für den Bau eines Gewerbegebietes vorgesehen, der Plan trägt das Datum 2021?***

Planung mit der Firma CITO

27. ***Welche Risikoabwägung hat stattgefunden, da das Gebiet explizit für eine Firma, die wie dargestellt einem großen Mutterkonzern angehört, errichtet wird?***
28. ***Welche Alternativstandorte wurden geprüft?***
29. ***Gab es Verhandlungen mit Hilfe eines Mediators, um den aktuellen Standort zu erhalten?***
30. ***Welche Zahlungen an Gewerbesteuer sind kurzfristig (5 Jahre), mittelfristig (10 Jahre) und langfristig (25 Jahre +) zu erwarten***
31. ***Warum kann nicht ein Teil des Boltageländes 1 genutzt werden (siehe Frage weiter oben)?***
32. ***Warum gab es keine Anfrage bei Herrn Pörner, der Nachbar der Firma ist und sein Grundstück samt Gebäude verkauft?***

Kanalsituation: Durch das geplante Areal verläuft die größte Kanalleitung der Gemeinde, wodurch verschieden Ortsteile an die Kläranlage angeschlossen sind.

33. **Wie wird gewährleistet, dass der Kanal keinen Schaden nimmt und weiterhin zugänglich ist?**

Flächennutzungsplan Abwägungsgebot: Die Gemeinde ist verpflichtet, alle privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander gerecht abzuwägen.

34. ***Wie wird garantiert, dass die privaten Belange ebenso berücksichtig werden, wenn auf der Versammlung bereits gesagt wird, dass dieses Gewerbegebiet für die Firma CITO auf alle Fälle gebaut werden soll?***

Ausgleichsflächen: Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie sie durch die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung, durch den Straßen- oder Leitungsbau oder durch viele sonstige Vorhaben entstehen, erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dementsprechend sind auf anderen Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser

Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Gemeinde muss dementsprechend gleichzeitig mit dem jeweiligen Vorhaben oder der jeweiligen Planung für entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen Sorge tragen oder kann auf die Flächen des *Ökokontos* zurückgreifen und den aktuellen Bedarf "abbuchen". Dabei wird zwischen Ökokontoflächen nach Baurecht und Naturschutzrecht unterschieden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der Genehmigungsbehörde an das LfU zu melden. Die Gemeinde meldet die Flächen aus Bauleitplanverfahren.

35. ***Wie und von wem werden die bisherigen Ausgleichsflächen überwacht?***
36. ***Was geschieht bei Nicht-Einhaltung?***
37. ***Welche Ausgleichsflächen sind für das angedachte neue Gewerbegebiet vorgesehen und wo befinden sie sich?***

Angespannte Haushaltslage: Laut Angaben aus der Gemeinde erreicht der Haushalt 2026 ein Rekordvolumen von 26,1 Mio.

38. ***Welche Rolle spielt der Bau des Kindergartens?***
39. ***Was waren die veranschlagten Kosten?***
40. ***Auf wie viel beläuft sich der Kostenrahmen derzeit und was ist die voraussichtliche Endsumme?***
41. ***Wann ist mit der Fertigstellung des Baus zu rechnen?***
42. ***Wie viel kostet jährlich der „Ersatzbau des Kindergartens“ (Miete Container, Strom usw)?***
43. ***Wer ist verantwortlich für die Überwachung der Bautätigkeit?***

Wie berichtet wurde, sind Teile des Boltageländes bereits verkauft.

44. ***Welche neuen Einnahmen durch Gewerbesteuern sind hierbei zu erwarten?***

Einnahmen der Gemeinde:
Immer wieder wird argumentiert, dass der Gemeinde Gewerbesteuereinkommen fehlen. Laut Information durch die Gemeinde (Pressemitteilungen) liegen jedoch folgende Zahlen vor:

Jahr	Einnahmen durch Gewerbesteuer	Einnahmen durch Einkommens- und Umsatzsteuer	Einnahmen durch Grundsteuer	Ausgaben Baumaßnahmen
2023	2,06 Mio	5,8 Mio	635.00	4,3 Mio
2024	1,87 Mio	6,2 Mio	706.00	5,97 Mio
2025	2,5 Mio	6,56 Mio	830.00	5,35 Mio
2026	2,5 Mio	6,87 Mio	870.00	6,5 Mio

Aus dieser Zusammenstellung wird deutlich, dass es nicht – wie mehrfach behauptet - seit dem Wegfall der Bolta eine Verringerung der Gewerbesteuereinnahmen gab, sondern lediglich geringer Einnahmen 2024 auf die jedoch eine deutlichen Steigerung 2025 folgte, zudem gab es Mehreinnahmen durch Einkommens- und Umsatzsteuer und

ebenso durch die Erhöhung der Grundsteuer. Kommen jetzt neue Betreiber der Bolta-Werke 2 und 3 sowie des jetzigen Cito-Gebäudes dazu, werden auch die Einnahmen wieder steigen.
Allerdings wurden die Ausgaben durch Bautätigkeiten höher.

45. ***Wie erklärt sich daraus die Notwendigkeit, ein neues Gebiet zu erschließen, was wiederum hohe Kosten verursacht, wenn es gar keine bleibende Reduzierung der Gewerbesteuern-Einnahmen gab?***
46. ***Welche neuen Firmen übernehmen die Bolta Werke 2 und 3 sowie das jetzige CITO-Gebäude und welche Einnahmen an Gewerbesteuer sind davon zu erwarten?***
47. ***Wie wird sichergestellt, dass ein „Global Player" wie die Firma Cito mit einem international operierenden Schweizer Mutterkonzern in unserer Gemeinde ausreichend Steuern zahlt?***
48. ***Wird ausreichend berücksichtigt, dass anfallende Gewerbesteuern durch Maßnahmen wie zusätzlich Abschreibungen z.B. durch den aktuellen Investitionsbooster und anfallenden Zinsen und durch eine Verschiebung der bilanzpolitischen Manövriermasse mit dem Ziel einer konservativen Bilanz gesenkt werden können?***

Verkehrslage: Die Industriestraße wird bisher nur bis zur Kreuzung Kleeäckerstraße mit LKWs befahren. Der weiterführende Abschnitt der Industriestraße erfüllt nicht die baurechtlichen Vorgaben für die Zufahrtsstraßen von Gewerbegebieten.

Industriestraße von Firma Kraft bis zum angedachten Gebiet: Wie berichtet wurde, muss die Straße, bei der es sich um eine Hauptverkehrs- oder Zubringerstraße für das geplante neue Gewerbegebiet handeln würde, deutlich erweitert werden. Hierbei handelt es sich um einen Weg, der insbesondere von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, um zu den beiden Sportstätten zu gelangen; zudem von Spaziergängern, Fahrradfahren und Reitern.

49. ***Welche Planung liegt dazu vor?***
50. ***Gibt es bereits die Zustimmung der Grundstückseigentümer, die für die Fahrbahnerweiterung notwendig sind?***
51. ***Wie hoch sind die Kosten und wer trägt diese?***
52. ***Wie wird die Sicherheit der Nutzer (Kinder, Jugendliche, erwachsenere Fahrradfahrer, Spaziergänger und Reiter) gewährleistet?***
53. ***Wie wird eine Gehweg- bzw. Fahrradwegsituation dann gelöst?***

Industriestraße zwischen der Firma Stenz und der Firma Kraft: Bei diesem Abschnitt beträgt die Fahrbahnbreite lediglich 5,80 Meter, dies entspricht nicht der geforderten Breite. Durch den Quellverkehr von der Firma Keramik Kraft und der Tierarztpraxis in Verbindung mit dem PKW-Durchgangsverkehr in Richtung Scherau (auch eine sehr beliebte Rennradstrecke) kommt es bereits jetzt - auch ohne LKWs - regelmäßig zu gefährlichen Situationen und auch zu wiederholten Beschädigung des Zauns der Firma Stenz. Zudem weißt der Straßenabschnitt zwei 90°-Kurven auf, die in Anbetracht der LKW Kurvenradien für eine Befahrung durch LKWs nicht geeignet sind. Zudem gab es bereits mehrere Male Rohrbrüche mit erheblichen Ausspülungen

in eben diesem Abschnitt. Daher ist davon auszugehen, dass der Unterbau demnach nicht ausreichend stabil ist.

54. ***Wie ist die Planung hierzu sowohl während des Bau als auch beim späteren Betreiben des Gewerbegebietes?***
55. ***Wie würde – insbesondere während der Bautätigkeit - der uneingeschränkte Betrieb sowohl der Tierarztpraxis, der ansässigen Betriebe als auch der Reitanlage gewährleistet werden?***

Bestandsicherung Reitanlage Wiederholt wurde gesagt, dass keine Arrondierung vorgesehen ist und die Reitanlage Bestandssicherung hat. Unverständlich ist, warum man selbige Reitanlage ins Gewerbegebiet integrieren will.

56. ***Wie ist es zu begründen, dass – wie in einem ersten Plan einzusehen – ebenfalls die Reiteinlage als Gewerbegebiet eingezeichnet ist?***
57. ***Dient dies als Mittel, um das neue angedachte Gewerbegebiet an das bestehende „anzuschließen" und somit den Begriff der Zersiedelung zu umgehen (laut Planungsrecht muss der Bebauungszusammenhang einem Ortsteil angehören, damit der Innenbereich vorliegt)?***
58. ***Wie wird der Weiterbestand des Traditionsbetriebs rechtlich fixiert?***

Letztendlich bleiben noch zwei Fragen:

59. ***Welches öffentliche Interesse gibt es, diese neuen Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen?***

60. ***Wie zukunftsweisend ist die Bebauung dieser Insel-Gewerbefläche, betrachtet man all die oben genannten Ziele der Bayerischen Regierung (Bodenschutz, Biodiversität, Klimaschutz, Kommunales Flächenmanagement usw.)?***

Hiermit fordere ich die Gemeinde Leinburg auf, alle oben genannten Fragen zu beantworten und Stellung zu nehmen. Ich erwarte im Rahmen der gesetzlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eine transparente Einzelfallprüfung und Beantwortung meiner Fragen, die in die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats einfließen müssen.

Mit freundlichen Grüßen,

(7)

Eingang 02.06.26

Gemeinde Leinburg
Bauamt / Bauleitplanung
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ sowie 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Betreff:

Sehr geehrte Damen und Herren,

2. Immissionsschutz und Tierwohl

Pferde sind Fluchttiere und reagieren besonders empfindlich auf Lärm, Erschütterungen, optische Reize sowie nächtliche Lichtquellen.

Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Reitanlage sind daher folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Mindestabstand von 100 Metern zwischen Gewerbegebiet und Reitanlage.
- Errichtung eines kombinierten Lärmschutz- und Sichtschutzwalls mit mindestens 4 Metern Höhe.
- Zusätzliche mindestens 6 Meter breite Gehölz- und Baumheckenbepflanzung.
- Lärmkontingentierung auf maximal 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts.
- Ausschließlich nach unten gerichtete und abgeschirmte Beleuchtung.
- Verbot von Blinklichtern, Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie sonstigen störenden Lichtquellen.
- Keine nächtliche Beleuchtung, soweit nicht aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich.
- Beschränkung des Anlieferverkehrs auf Montag bis Freitag von 7:00 bis 20:00 Uhr sowie Samstag von 8:00 bis 14:00 Uhr.
- Ausschluss lärmintensiver Nacht- und Wochenendbetriebe.

Zusätzlich sind Betriebe auszuschließen, die erhebliche Staub-, Geruchs-, Rauch-, Schadstoff- oder Erschütterungsemissionen verursachen können.

Insbesondere sollen ausgeschlossen werden:

- Logistikzentren und Speditionsbetriebe,
- Schrott- und Recyclingbetriebe,
- Autoverwertungen,
- Beton- und Baustoffwerke,
- Containerumschlagplätze,
- sonstige besonders verkehrs- und emissionsintensive Nutzungen.

3. Bestandsschutz der Pferdehaltung

Die bestehende Reitanlage stellt einen ortsüblichen und seit Jahrzehnten etablierten Betrieb dar.

Es ist daher ausdrücklich festzusetzen, dass die von der Reitanlage ausgehenden üblichen Emissionen und Auswirkungen, insbesondere

- Pferdehaltung,

- Gerüche,
- Fliegenaufkommen,
- Staub,
- landwirtschaftliche Bewirtschaftung,
- Reitbetrieb,
- Maschinen- und Pflegearbeiten,

von den künftigen Gewerbebetrieben dauerhaft hinzunehmen sind.

Aus der Entwicklung des Gewerbegebiets dürfen keine späteren Einschränkungen oder Auflagen für die bestehende Reitanlage entstehen.

4. Erschließung und Verkehr

Die bestehende Zufahrt zur Reitanlage an der Industriestraße 30 ist dauerhaft zu sichern.

Darüber hinaus wird gefordert:

- Keine Mehrbelastung durch Gewerbe-LKW-Verkehr entlang von Stallungen, Koppeln oder Reitwegen.
- Keine Verlegung oder Einschränkung bestehender Zufahrten.
- Keine zusätzliche Erschließung des Gewerbegebiets über Wege der Reitanlage.
- Sichere Trennung von Reit- und Wirtschaftsverkehr einerseits sowie Gewerbeverkehr andererseits.

5. Naturschutz, Wasserhaushalt und Hochwasserschutz

Der geplante Geltungsbereich reicht bis in die Nähe der Scherauer Weiher.

Durch die geplante großflächige Versiegelung entstehen erhebliche zusätzliche Niederschlagswassermengen. Die derzeitigen Wiesenflächen übernehmen bereits heute eine wichtige Retentionsfunktion.

Aus eigener Erfahrung ist bekannt, dass große Bereiche der Flächen selbst in niederschlagsarmen Sommern dauerhaft feucht oder nass sind. Landwirtschaftliche Fahrzeuge sind dort wiederholt eingesunken beziehungsweise steckengeblieben.

Es bestehen daher erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf Oberflächenwasser, Grundwasser und Entwässerung.

Gefordert wird deshalb:

- Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens vor Satzungsbeschluss.
- Erstellung eines wasserrechtlichen Nachweises gemäß § 55 WHG.
- Nachweis, wohin die zusätzlichen Niederschlagswassermengen aus den versiegelten Gewerbeflächen dauerhaft abgeleitet werden.
- Verbindliche Festsetzung naturnaher Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen.
- Anlage ausreichender Regenrückhaltebecken innerhalb des Gewerbegebiets.

- Ausschluss einer Ableitung ungeklärter Oberflächenwässer in Richtung Reitanlage oder landwirtschaftlicher Flächen.
- Nachweis, dass weder Vernässungen noch Grundwasseranstiege auf den Flächen der Reitanlage entstehen.

6. Natur- und Artenschutz

Vor Satzungsbeschluss ist eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Vorhandene Lebensräume geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und weiteren geschützten Arten müssen erhalten bleiben.

7. Schutz vor Gefahrstoffen

Zum Schutz der Pferde, des Grundwassers und der angrenzenden Naturflächen sind im unmittelbaren Umfeld der Reitanlage Betriebe mit Lagerung erheblicher Mengen wassergefährdender, brennbarer oder explosiver Stoffe auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

12

An die
Gemeinde Leinburg
Bauamt
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Leinburg, den 4.5.26

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“

Hier: Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und nehme hiermit fristgerecht Stellung zu den ökologischen Aspekten der Planung.

Die vorliegenden Unterlagen weisen aus meiner Sicht im Bereich des Arten- und Biotopschutzes erhebliche Defizite auf:

1. Methodische Mängel bei der Amphibienkartierung

Die inzwischen beendete Kartierung der Amphibien ist fachlich bereits jetzt als mangelhaft einzustufen. Nach eigenen Beobachtungen fand die Kartierung fast ausschließlich in Nächten statt, in denen die Temperaturen unter 5 Grad Celsius lagen. Gemäß den geltenden Kartierstandards (z. B. bayerische Artenschutzkartierung) ist eine belastbare Erfassung der Wanderaktivitäten bei solchen Witterungsbedingungen nicht möglich, da die Tiere erst bei höheren Temperaturen aktiv werden. Die darauf basierenden Ergebnisse sind somit nicht repräsentativ und führen zu einer rechtswidrigen Unterschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebiets.

Eine Auswertung der amtlichen Wetterdaten (Stationen Lauf/Nürnberg-Netzstall) belegt diesen methodischen Fehler für den Zeitraum der Vorentwurfserstellung.

Nachfolgend finden Sie den Wetterdaten-Log mit einer Temperaturanalyse für das Frühjahr 2026
zur Dokumentation der nächtlichen Tiefsttemperaturen im Raum Diepersdorf für den gesamten Zeitraum der Amphibienwanderung bis zur Veröffentlichung des Vorentwurfs

(20.04.2026). Diese Daten belegen, dass aufgrund der Witterung keine fachgerechte Kartierung möglich war.

Die Tabelle ist zusätzlich als PDF-Dokument beigefügt.

Zeitraum (Nachtwerte)	Temperatur-Minimum	Wetterlage	Relevanz für Amphibien
01.03. – 20.03.2026	bis zu +19,9 °C (Tag)	Ungewöhnlich mild	Potenzielle Wanderphasen (müssen im Gutachten belegt sein).
25.03. – 31.03.2026	-2,1 °C bis +1,5 °C	Frost / Schneeregen	Einstellungsmerkmal: Keine Wanderung möglich.
02.04. – 08.04.2026	+0,8 °C bis +3,2 °C	Kälteeinbruch / Trocken	Methodischer Fehler: Physiologische Schwelle (< 5 °C) unterschritten.
10.04. – 13.04.2026	+1,5 °C bis +3,0 °C	Heiter, nachts starke Ausstrahlung	Methodischer Fehler: Temperaturen dauerhaft zu niedrig.
14.04. – 17.04.2026	+4,0 °C bis +6,5 °C	Wechselhaft, böiger Wind	Grenzwertig: Starkwind (> 3 Bft) unterbindet Aktivität.
18.04. – 20.04.2026	+2,0 °C bis +4,5 °C	Klarer Himmel, Bodenfrostgefahr	Einstellungsmerkmal: Erneuter Temperaturabfall stoppt Wanderung.

Quelle der Daten: Auswertung amtlicher Wetterstationen (DWD Station Nürnberg-Netzstall / Lauf a. d. Pegnitz) sowie lokale Beobachtungen.

Ich fordere daher:

• Fachliche Erläuterung der Validität: Eine fundierte Darlegung, inwiefern die unter dokumentierten Witterungsextremen erhobenen Daten überhaupt als repräsentative Grundlage für die Artenschutzprüfung dienen können.

• Nachweis der Kartierstandards: Die lückenlose Dokumentation, dass trotz der ungünstigen Bedingungen die geltenden methodischen Mindestanforderungen für eine belastbare Bestandserhebung erfüllt wurden.

• Wiederholung der Kartierung: Die zwingende Neudurchführung der vollständigen Erfassung im Frühjahr 2027 unter geeigneten klimatischen Bedingungen, sofern die Validität der bisherigen Daten nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden kann.

• Prävention von Ermittlungsfehlern: Die Aussetzung finaler Entscheidungen bis zum Vorliegen valider Daten, um eine rechtswidrige Fehlgewichtung auf Basis einer mangelhaften Faktenlage zu verhindern.

2. Weitere Defizite in der Sachverhaltsermittlung

Darüber hinaus weist die ökologische Sachverhaltsermittlung weitere erhebliche Defizite auf, da eine Überprüfung auf gesetzlich geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG – insbesondere im Hinblick auf magere Flachland-Mähwiesen – witterungsbedingt bislang nicht stattfinden konnte. Dieser Mangel setzt sich in der Eingriffsregelung fort, da eine fachgerechte Grünlandansprache im Winterhalbjahr methodisch nicht möglich war und somit die erforderliche Eingriffsbilanzierung zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei belastbare Grundlage besitzt.

Ich fordere daher:

• Fachgerechte Vegetationsuntersuchung: Die Durchführung einer belastbaren Biotopkartierung und Grünlandansprache ausschließlich während der Hauptblütezeit, um den tatsächlichen ökologischen Wert der Flächen rechtssicher zu bestimmen.

• Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung: Die Neuerstellung der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung auf Basis realer Erfassungsdaten anstelle der bisherigen, methodisch unzulässigen Annahmen aus dem Winterhalbjahr.

• Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Auslegung des überarbeiteten Umweltberichts nach Abschluss der fachgerechten Kartierung, um der Öffentlichkeit eine fundierte Prüfung der neuen Datengrundlage zu ermöglichen.

• Vermeidung von Ermittlungsfehlern: Die Unterlassung weiterer Verfahrensschritte auf Basis rein hypothetischer Annahmen zum Schutzgut Grünland, um die rechtliche Angreifbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund von Abwägungsmängeln abzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Wetterdaten-Log zur Amphibienkartierung – Zeitraum März bis April 2026

Zeitraum (Nachtwerte)	Temperatur-Minimum	Wetterlage	Relevanz für Amphibien
01.03. – 20.03.2026	bis zu +19,9 °C (Tag)	Ungewöhnlich mild	Potenzielle Wanderphasen (müssen im Gutachten belegt sein).
25.03. – 31.03.2026	-2,1 °C bis +1,5 °C	Frost / Schneeregen	Einstellungsmerkmal: Keine Wanderung möglich.
02.04. – 08.04.2026	+0,8 °C bis +3,2 °C	Kälteeinbruch / Trocken	Methodischer Fehler: Physiologische Schwelle (< 5 °C) unterschritten.
10.04. – 13.04.2026	+1,5 °C bis +3,0 °C	Heiter, nachts starke Ausstrahlung	Methodischer Fehler: Temperaturen dauerhaft zu niedrig.
14.04. – 17.04.2026	+4,0 °C bis +6,5 °C	Wechselhaft, böiger Wind	Grenzwertig: Starkwind (> 3 Bft) unterbindet Aktivität.
18.04. – 20.04.2026	+2,0 °C bis +4,5 °C	Klarer Himmel, Bodenfrostgefahr	Einstellungsmerkmal: Erneuter Temperaturabfall stoppt Wanderung.

Quelle der Daten: Auswertung amtlicher Wetterstationen (DWD Station Nürnberg-Netzstall / Lauf a. d. Pegnitz) sowie lokale Beobachtungen.

Von:
Gesendet: Montag, 4. Mai 2026 06:00
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Stellungnahme frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan Nr. 51

Anlagen: Stellungnahme_BPlan51_Oekologie_ _6_26.pdf; Wetter Log Amphibien_Tabelle_2026.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Möglichkeit der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung und bitte ausdrücklich darum, meine anhängende Stellungnahme (und die dazugehörige Tabelle) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nummer 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Bitte lassen Sie mir per Mail eine Eingangsbestätigung zukommen und halten Sie mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

A2.1

An die
Gemeinde Leinburg
Bauamt
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Leinburg, den 6.5.26

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – Gefährdung der Schulwegsicherheit und verkehrliche Erschließung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 4.5.26 äußere ich mich zur geplanten verkehrlichen Erschließung und der damit verbundenen Gefährdung der Schulwegsicherheit.

1. Gefährdung der Schulwegsicherheit (Industriestraße)

Die Industriestraße ist der Schulweg für Kinder aus dem angrenzenden Wohngebiet. Das Verkehrsgutachten prognostiziert eine massive Zunahme des (Schwerlast- und) Zielverkehrs um 600 Fahrten pro Tag, geht jedoch mit keinem Wort auf die daraus resultierende Gefährdung der schwächsten Verkehrsteilnehmer ein. Eine solche Verkehrssteigerung in einem Bereich, in dem es bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach eigenen Beobachtungen regelmäßig zu heiklen Verkehrssituationen kommt und der von Schulkindern täglich genutzt und gekreuzt wird, ist ohne ein umfassendes Sicherheitskonzept fachlich nicht vertretbar und stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

Ich fordere daher:

• Erstellung eines Verkehrssicherheitsgutachtens: Eine separate fachliche Bewertung der Gefährdungslage für Schulkinder und andere schwache Verkehrsteilnehmer unter Berücksichtigung des spezifischen gewerblichen Schwerlastverkehrs.

• Nachweis sicherer Querungshilfen: Die Prüfung und Einplanung von gesicherten Übergängen, um die Trennwirkung der Industriestraße durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu minimieren

2. Notwendigkeit von Tempo 30 und flankierenden baulichen Maßnahmen

Die Anordnung einer Tempo-30-Zone für den gesamten Bereich der Anwohnerstraße sowie des Schulwegs ist als verkehrsrechtliche Mindestanforderung zwingend festzusetzen. Diese Reduzierung der Geschwindigkeit ist nicht nur zur Senkung der ohnehin grenzwertigen Lärmimmissionen erforderlich, sondern dient primär der Erhöhung der Reaktionszeit gegenüber querenden Schulkindern. Dabei ist eine bloße Beschilderung als vermeintliche „Ausgleichsmaßnahme" unzureichend, sofern nicht gleichzeitig flankierende bauliche Maßnahmen die tatsächliche Einhaltung dieser Geschwindigkeit physisch erzwingen.

Ich fordere daher:

• Die planerische Konzeption muss erkennen lassen, dass eine verkehrsrechtliche Anordnung von Tempo 30 zwingend erforderlich ist und die verkehrliche Erschließung darauf auszurichten ist.

• Vorlage eines baulichen Verkehrsberuhigungskonzepts: Die Offenlegung konkreter Planungen für physische Barrieren (z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen oder Schwellen), um die Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung unabhängig von behördlichen Kontrollen sicherzustellen.

• Ausschluss von Ausnahmeregelungen: Die Garantie, dass die Geschwindigkeitsreduzierung auch für den gewerblichen Schwerlastverkehr ausnahmslos und dauerhaft Bestand hat.

3. Mängel des Verkehrsgutachtens

Die Verkehrserhebung fand lediglich in einem Zeitraum von wenigen Tagen im Januar 2026 statt.

Hinsichtlich der zugrunde gelegten Verkehrszahlen fordere ich eine fundierte fachliche Erläuterung, inwiefern eine lediglich viertägige Zählung in einem belastungsarmen Zeitraum (Januar 2026) als valide Datengrundlage für eine dauerhafte gewerbliche Überplanung herangezogen werden kann. Es wird bezweifelt, dass dieser kurze Ausschnitt die tatsächliche Verkehrsrealität – insbesondere unter Berücksichtigung saisonaler Spitzen durch Ernteverkehre, die Reitanlage sowie den Ausflugsverkehr zu den Scherauer Weihern und dem Scherauer Hof – repräsentativ abbildet.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Verkehrsuntersuchung auf modellhaften Annahmen beruht, bei denen zwar Bandbreiten dargestellt werden, die konkret verwendeten Parameter jedoch nicht offengelegt sind.

Zudem wird ein Mittelwert verschiedener Szenarien zugrunde gelegt, ohne die Auswirkungen abweichender Entwicklungen transparent darzustellen. Gleichzeitig wird im Gutachten selbst darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Verkehr von den Annahmen abweichen kann.

Vor diesem Hintergrund bestehen zusätzliche Zweifel an der Belastbarkeit der Prognose als Grundlage für die verkehrliche und städtebauliche Abwägung.

Ich fordere daher:

• Langzeitzählung über verschiedene Jahreszeiten: Die Durchführung einer belastbaren Nachbesserung der Datenerhebung durch eine zeitlich ausgedehnte Verkehrszählung, die saisonale Schwankungen berücksichtigt.

• Nachweis der Repräsentativität: Die Erbringung eines zweifelsfreien Belegs dafür, dass die zugrunde gelegten Verkehrsdaten den tatsächlichen Jahresdurchschnitt widerspiegeln und nicht lediglich eine (möglicherweise begünstigende) Momentaufnahme darstellen.

• Vermeidung von Fehlplanungen: Die Aussetzung des Verfahrens bis zur Vorlage valider Verkehrsdaten, um eine Fehlplanung zulasten der Anwohnerinteressen und der allgemeinen Verkehrssicherheit zu verhindern.

• Offenlegung der Berechnungsparameter: Die vollständige Darlegung der konkret verwendeten Eingangsparameter (z. B. Fahrtenkennwerte, Verkehrsverteilung, LKW-Anteile), um die Nachvollziehbarkeit der Prognose zu gewährleisten.

Darstellung von Szenarien und Bandbreiten: Die transparente Gegenüberstellung von Minimal-, Mittel- und Maximalszenarien einschließlich ihrer jeweiligen verkehrlichen Auswirkungen, anstatt einer alleinigen Darstellung eines Mittelwerts.

• Berücksichtigung eines vorsorgenden Ansatzes:
Die ergänzende Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen unter Annahme eines ungünstigeren, aber realistisch möglichen Entwicklungsszenarios (Worst-Case-Betrachtung), insbesondere im Hinblick auf Verkehrssicherheit und Anwohnerbelastung.

4. Defizite der ÖPNV-Erschließung und Zielkonflikt zur nachhaltigen Mobilität

Die im Bebauungsplan dargelegte Erschließungskonzeption widerspricht den grundlegenden Zielen einer nachhaltigen Mobilitätsplanung sowie den Leitlinien einer klimaschonenden Stadtentwicklung. Mit einer Entfernung von ca. 750 m zur nächsten Bushaltestelle liegt das Plangebiet deutlich außerhalb des allgemein anerkannten Einzugsbereichs für eine attraktive ÖPNV-Nutzung (in der Regel max. 300–500 m im städtischen/suburbanen Raum). Gepaart mit der eingeschränkten Bedienfrequenz ist die funktionale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr faktisch nicht gegeben. Dies führt zwangsläufig dazu, dass sowohl der künftige Kundenverkehr als auch die Pendlerbewegungen der Beschäftigten fast ausschließlich über den motorisierten Individualverkehr (MIV) abgewickelt werden. Eine solche Planung provoziert zusätzlichen Verkehrsdruck auf das bestehende Straßennetz, anstatt – wie gesetzlich gefordert – die Verlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger aktiv zu fördern.

Ich fordere daher:

• Überarbeitung des Mobilitätskonzepts: Die Vorlage eines integrierten Mobilitätsplans, der über die bloße Bestandsaufnahme unzureichender Haltestellen hinausgeht und konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des MIV-Anteils benennt.

• Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur: Die verbindliche Zusage oder vertragliche Absicherung einer Taktverdichtung sowie die Prüfung einer neuen, standortnahen Haltestelle im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets, um die Wegezeiten auf ein zumutbares Maß zu senken.

• Korrektur der Nachhaltigkeitsbilanz: Eine realistische Einschätzung der CO2-Bilanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der induzierten Verkehre, die aus der mangelhaften ÖPNV-Anbindung resultieren.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Mittwoch, 6. Mai 2026 06:03
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Stellungnahme_BPlan_Nr51_Verkehr_Schulweg_ _6_5_26
Anlagen: Stellungnahme_BPlan_Nr51Schulweg_Verkehr_ _6_5_26.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner E-Mail vom 4.5.26 reiche ich meine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ zu den Themen Schulwegsicherheit und Verkehr im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung ein.

Ich bitte ausdrücklich darum, meine anhängende Stellungnahme in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Bitte lassen Sie mir per Mail eine Eingangsbestätigung zukommen und halten Sie mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

12.2

An die
Gemeinde Leinburg
Bauamt
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Leinburg, den 11.5.26

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – Schallimmissionen, Immissionsschutz und Abwägungsdefizite

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit ergänze ich meine Stellungnahmen vom 4.5. und 6.5.26 um Aspekte zu Schallimmission, Immissionsschutz und diesbezüglicher Abwägungsdefizite.

Die vorgelegten Unterlagen lassen erhebliche Zweifel daran erkennen, dass die zu erwartenden Lärmwirkungen auf das Wohnumfeld des Plangebiets hinreichend ermittelt, bewertet und abgewogen wurden.

1. Ausreizung der schalltechnischen Orientierungswerte

Das vorgelegte Schallgutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte rechnerisch eingehalten werden könnten. Gleichzeitig zeigt das Gutachten jedoch selbst, dass sich die prognostizierten nächtlichen Immissionswerte den einschlägigen Orientierungswerten für Mischgebiete bereits annähern.

Gerade im Nachtzeitraum bestehen damit nur noch äußerst geringe rechnerische Reserven gegenüber den zulässigen Werten. Bereits kleinere Abweichungen der zugrunde gelegten Annahmen – etwa hinsichtlich Verkehrsmenge, Fahrgeschwindigkeit, Lkw-Anteil, Fahrverhalten oder tatsächlicher Betriebsabläufe – können daher zu relevanten Überschreitungen führen.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die prognostizierten Werte mit der erforderlichen Sicherheit dauerhaft eingehalten werden können.

Ich fordere daher:

- eine nachvollziehbare Darstellung der tatsächlichen rechnerischen Sicherheitsreserven innerhalb der Prognose

- eine Sensitivitätsbetrachtung hinsichtlich abweichender Verkehrs- und Betriebsentwicklungen

- eine ergänzende Bewertung, welche Auswirkungen bereits moderate Abweichungen von den Prognoseannahmen auf die nächtlichen Immissionswerte hätten

2. Fehlende belastbare Betrachtung kumulativer Lärmwirkungen

Die Unterlagen lassen keine ausreichend nachvollziehbare Betrachtung der kumulativen Gesamtbelastung erkennen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen bereits Vorbelastungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung, bestehenden Ziel- und Quellverkehr, die Reitanlage, landwirtschaftliche Verkehre, Freizeit- und Ausflugsverkehr im Bereich der Scherauer Weiher und des Scherauer Hofs.

Hinzu treten die zusätzlichen Belastungen durch das geplante Gewerbegebiet.

Eine isolierte Betrachtung einzelner Lärmquellen genügt jedoch immissionsschutzfachlich nicht, wenn tatsächlich eine Überlagerung mehrerer relevanter Geräuschquellen stattfindet.

Die pauschale Annahme, erhebliche kumulative Auswirkungen seien nicht zu erwarten, erscheint vor diesem Hintergrund fachlich nicht ausreichend begründet.

Ich fordere daher:

- eine nachvollziehbare Summenpegelbetrachtung sämtlicher relevanter Vor- und Zusatzbelastungen

- eine gesonderte Betrachtung des Nachtzeitraums

- eine transparente Darstellung, auf welcher fachlichen Grundlage kumulative Auswirkungen bislang verneint werden

3. Unzureichend gesicherte Minderungswirkung von „Tempo 30“

Die schalltechnische Bewertung berücksichtigt offenbar lärmmindernde Effekte einer Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich der Industriestraße.

Nach derzeitigem Stand ist jedoch weder ersichtlich, dass eine entsprechende Umsetzung von Tempo 30 bereits verbindlich gesichert wäre, noch dass deren dauerhafte Durchsetzung tatsächlich gewährleistet werden kann.

Damit basiert ein relevanter Teil der prognostizierten Lärmminderung auf einer Maßnahme, deren tatsächliche Umsetzung und Wirksamkeit derzeit nicht belastbar abgesichert erscheint.

Besonders problematisch ist dabei, dass bereits geringe Geschwindigkeitsüberschreitungen oder abweichende Fahrweisen – insbesondere im Schwerlastverkehr – die angenommene Minderungswirkung erheblich reduzieren können.

Ich fordere daher:

- eine eindeutige Klarstellung, welche konkreten Immissionswerte ohne die Annahme von Tempo 30 zu erwarten wären
- den Nachweis, dass die prognostizierten Immissionswerte auch ohne unsichere Annahmen dauerhaft eingehalten werden können
- die verbindliche Sicherung etwaiger lärmmindernder Maßnahmen innerhalb der weiteren Planung.

4. Zweifel an der Belastbarkeit der immissionsschutzfachlichen Gesamtbewertung

In der Gesamtschau bestehen erhebliche Zweifel, ob die immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Planung derzeit bereits belastbar bewertet werden können.

Die Kombination aus:

- weitgehender Ausreizung der Richtwerte,
- unsicheren Prognoseannahmen,
- fehlender Summenpegelbetrachtung,
- ungesicherten Minderungsmaßnahmen

begründet aus meiner Sicht ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Eine sachgerechte Abwägung setzt voraus, dass die tatsächlichen Auswirkungen auf die betroffene Wohnbevölkerung nachvollziehbar, vollständig und belastbar ermittelt werden.

Dies erscheint derzeit nicht gewährleistet.

Ich fordere daher:

- die immissionsschutzfachlichen Untersuchungen umfassend nachzubessern
- die zugrunde gelegten Annahmen transparent offenzulegen
- das Verfahren bis zur Vorlage belastbarer und nachvollziehbarer Ergebnisse nicht weiter voranzutreiben

Ich bitte meine Einwendungen im weiteren Verfahren ausdrücklich zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

12.3

An die
Gemeinde Leinburg
Bauamt
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Leinburg, den 11.5.26

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – Baugrundrisiken und Entwässerungsproblematik

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen Stellungnahmen vom 4.5.2026 und 6.5.2026 äußere ich mich zu Baugrundrisiken und Fragen der gesicherten Erschließung und Entwässerung.

Das vorliegende Baugrundgutachten vom 11.3.2026 zeigt erhebliche geotechnische und wasserwirtschaftliche Herausforderungen auf, die die Umsetzbarkeit der Planung wesentlich erschweren.

1. Eingeschränkte Tragfähigkeit und aufwendige Gründungsmaßnahmen

Das Gutachten weist für den anstehenden Baugrund bindige, tonige Böden mit ungünstigen Eigenschaften aus. Diese gelten als setzungsempfindlich und bautechnisch anspruchsvoll.

Hieraus ergibt sich, dass für eine bauliche Nutzung voraussichtlich umfangreiche Bodenverbesserungsmaßnahmen oder ein großflächiger Bodenaustausch erforderlich werden.

Derartige Eingriffe gehen regelmäßig mit erheblichen Erdbewegungen und Veränderungen der Bodenstruktur einher. Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sowie auf bestehende Infrastrukturen können dabei nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Ich fordere daher:

• die Vorlage eines nachvollziehbaren geotechnischen Umsetzungskonzepts zur geplanten Herstellung der erforderlichen Tragfähigkeit des Baugrunds

• die Untersuchung möglicher Auswirkungen von Bodenverbesserungs- und Bodenaustauschmaßnahmen auf bestehende Straßen-, Kanal- und Entwässerungsinfrastrukturen.

2. Unzureichende Versickerungsfähigkeit und Entwässerungsproblematik

Die durchgeführten Versickerungsversuche zeigen, dass der Baugrund überwiegend nur sehr schwach durchlässig ist und die Anforderungen der DWA-A 138 für eine geordnete Versickerung im Regelfall nicht erfüllt werden. Auch im Bereich der einzigen Bohrung mit etwas höherer Durchlässigkeit konnten die zusätzlichen Anforderungen an einen ausreichenden Sickerraum nicht nachgewiesen werden.

Eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist damit nicht möglich, sodass die gesamte Entwässerung technisch gelöst werden muss. Dies führt zu einer hohen Abhängigkeit von technischen Entwässerungssystemen und wirft insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse Fragen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Betriebssicherheit auf. Eine Mehrbelastung tiefer liegender Grundstücke durch oberflächigen Abfluss oder Rückstau kann ohne detaillierte Planung nicht ausgeschlossen werden.

Ich fordere daher:

• die Vorlage eines detaillierten und belastbaren Entwässerungskonzepts bereits im Bebauungsplanverfahren, das nachvollziehbar darlegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke entstehen.

3. Stau- und Schichtenwasser / Wasserhaltung

Das Gutachten weist auf das Auftreten von Stau- und Schichtenwässern hin, die während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich machen können.
Eingriffe in den Wasserhaushalt – insbesondere durch temporäre Absenkung oder Umleitung von Wasser – können Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse im Umfeld haben.
Auch wenn konkrete Schäden nicht zwingend zu erwarten sind, können Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke und Bauwerke unter bestimmten Bedingungen nicht ausgeschlossen werden.

Ich fordere daher:

• eine fachtechnische Untersuchung der Auswirkungen einer möglichen Wasserhaltung auf die Umgebung, insbesondere im Hinblick auf Setzungen und Veränderungen des Wasserhaushalts.

4. Hinweise auf mögliche Störkörper im Untergrund

Das Gutachten enthält Hinweise darauf, dass im Untergrund mit größeren Fremd- oder Störkörpern (z. B. metallischen Einlagerungen) gerechnet werden muss.
Dies kann zusätzliche Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen und stellt einen Unsicherheitsfaktor für die Erschließung dar.

Ich fordere daher:

• eine vollständige und nachvollziehbare Untersuchung des Untergrunds auf potenzielle Störkörper sowie die Darlegung der daraus resultierenden Maßnahmen vor weitergehenden Planungsschritten.

5. Langfristiges Setzungs- und Bodenverhalten

Bindige Böden reagieren sensibel auf Änderungen des Wassergehalts und neigen zu langfristigen Setzungen und Verformungen.
Dies kann Auswirkungen auf die Dauerhaftigkeit baulicher Anlagen sowie auf angrenzende Bereiche haben.
Diese Aspekte werden im bisherigen Verfahren nicht erkennbar ausreichend berücksichtigt.

Ich fordere daher:

• eine Bewertung des langfristigen Bodenverhaltens unter Berücksichtigung klimatischer Einflüsse und möglicher Veränderungen des Wasserhaushalts.

6. Bauphasenbedingte Verkehrsbelastung und Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit

Aufgrund der beschriebenen Baugrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass umfangreiche Bodenbewegungen erforderlich werden. Dies wird zwangsläufig zu einem erheblichen zusätzlichen Aufkommen an Baustellenverkehr, insbesondere durch Schwerlasttransporte, führen.
Diese bauphasenbedingte Verkehrsbelastung wurde in den bisherigen verkehrlichen Betrachtungen nicht berücksichtigt.
Da die Erschließung über die Industriestraße erfolgt, die gleichzeitig als Schulweg genutzt wird, ergeben sich hieraus zusätzliche Risiken für besonders schutzbedürftige Verkehrsteilnehmer.

Ich fordere daher:

• die Erstellung eines Baustellen-Logistik- und Sicherheitskonzepts mit Darstellung der zu erwartenden Transportbewegungen sowie geeigneter Maßnahmen zum Schutz des Schulwegs

• eine belastbare Quantifizierung der zu erwartenden zusätzlichen Schwerlastverkehre infolge der erforderlichen Erd- und Bodenarbeiten

7.Gesamtbewertung und planerische Konsequenzen

Die im Baugrundgutachten aufgezeigten Rahmenbedingungen führen dazu, dass das Plangebiet in erheblichem Umfang von technischen Maßnahmen (Bodenverbesserung, Entwässerung, Wasserhaltung) abhängig ist.
Hieraus ergeben sich nicht nur technische, sondern auch wirtschaftliche und langfristige Unsicherheiten.
Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel daran, ob die Planung derzeit auf einer ausreichend belastbaren Grundlage erfolgt.

Ich fordere daher:

• eine integrierte Gesamtbewertung der technischen, hydrologischen und geotechnischen Rahmenbedingungen, aus der nachvollziehbar hervorgeht, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben dauerhaft sicher und funktionsfähig umgesetzt werden kann

• eine transparente Darstellung der technischen und wirtschaftlichen Konsequenzen der erforderlichen Maßnahmen (insbesondere Bodenverbesserung, Entwässerung und Wasserhaltung), um die tatsächliche Realisierbarkeit der Planung beurteilen zu können

• sowie die Prüfung, ob unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen alternative Standorte oder Planungsvarianten vorzugswürdig sind, insbesondere im Hinblick auf geringere technische Risiken und Eingriffe

Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren ausdrücklich zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

12.4

An die
Gemeinde Leinburg
Bauamt
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Leinburg, den 13.5.26

Ergänzende Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – Alternativenprüfung, Immissionsschutz, Freiraumbeeinträchtigung und Verfahrensmängel

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen Stellungnahmen vom 4.5., 6.5., und 11.5.26 erhebe ich im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanverfahrens Einwendungen gegen mangelhafte Alternativenprüfung, mangelnde Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und verschiedene grundlegende Verfahrensmängel.

1. Mangelhafte Prüfung von Standortalternativen und Bedarfsnachweis (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Das Gebot der Innenentwicklung schreibt zwingend vor, dass die Nutzung von Außenbereichsflächen nur nachweislich mangels Alternativen erfolgen darf. Die vorliegende Planung verstößt gegen diesen Grundsatz, da eine bloße Verkaufsunwilligkeit privater Eigentümer im Innenbereich die Gemeinde nicht von der Pflicht entbindet, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale intensiver zu prüfen, bevor bislang unversiegelte Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Zudem bleibt die Begründung hinsichtlich des gewerblichen Bedarfs bislang nur eingeschränkt substantiiert. Es fehlt eine belastbare Analyse, für welche konkreten Branchen oder Bedarfe zusätzliche Gewerbeflächen tatsächlich erforderlich sind.

Besonders kritisch erscheint dabei, dass die ausgewiesene Gesamtfläche den derzeit konkret erkennbaren betrieblichen Bedarf offenbar deutlich übersteigt. Den Unterlagen ist zu

entnehmen, dass zunächst lediglich ein Teil der Gesamtfläche unmittelbar genutzt werden soll, während zugleich nicht nachvollziehbar dargelegt wird, weshalb kleinere, abschnittsweise realisierbare oder alternative Standorte ausscheiden. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die geplante Flächeninanspruchnahme in ihrem Umfang tatsächlich erforderlich und verhältnismäßig ist.

Zudem wiegt besonders schwer, dass der Umweltbericht selbst ausdrücklich feststellt, dass eine Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Vorteile gehabt hätte. Gleichwohl fehlt eine nachvollziehbare und dokumentierte Vergleichsprüfung der in Betracht kommenden Alternativstandorte sowie möglicher Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale. Die bloße Feststellung fehlender Verfügbarkeit genügt den Anforderungen an eine ergebnisoffene Alternativenprüfung nicht.

Die Unterlagen beschränken sich im Wesentlichen auf pauschale Aussagen zur mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Eine systematische vergleichende Bewertung der geprüften Alternativstandorte anhand nachvollziehbarer städtebaulicher, umweltbezogener und verkehrlicher Kriterien ist den Unterlagen bislang nicht zu entnehmen.

In der Abwägung besonders relevant ist der Widerspruch zum Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), welches das Plangebiet ausdrücklich als „Grünzäsur" ausweist.

Ich fordere daher:

• Nachweis der Innenentwicklungspotenziale: Vorlage einer detaillierten Dokumentation über die Bemühungen der Gemeinde, innerörtliche Flächen zu reaktivieren und Nachverdichtungspotenziale vorrangig auszuschöpfen

• Vergleichende Alternativenprüfung: Vorlage einer nachvollziehbaren vergleichenden Bewertung der untersuchten Alternativstandorte einschließlich der jeweiligen Ausschlussgründe anhand städtebaulicher, umweltbezogener und verkehrlicher Kriterien

• Darlegung des tatsächlichen Flächenbedarfs: Nachvollziehbare Herleitung, weshalb die vollständige Inanspruchnahme der vorgesehenen Gesamtfläche bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich sein soll und weshalb kleinere, abschnittsweise oder alternative Lösungen nicht ausreichen

• Substantiierung des Gewerbebedarfs: Erstellung einer belastbaren Bedarfsanalyse, um die städtebauliche Erforderlichkeit und den konkreten gewerblichen Bedarf nachvollziehbar zu belegen

• Einhaltung der Ziele des LEK: Fachliche Begründung für die Aufgabe der Grünzäsur sowie Darstellung möglicher Alternativstandorte ohne vergleichbaren Eingriff in die Gliederungsfunktion des Landschaftsraums

2. Unzulässige fiskalische Motivlage und Abwägungsmangel

Im Erörterungstermin wurde seitens der Gemeinde benannt, dass insbesondere die Sicherung von Gewerbesteuereinnahmen sowie der Erhalt eines ortsansässigen Unternehmens mit rund 130 Arbeitsplätzen wesentliche Gründe für die Planung darstellen.

Rein fiskalische Erwägungen reichen jedoch nicht aus, um einen erheblichen Eingriff in den Außenbereich zu rechtfertigen. Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung, nicht primär der Verbesserung kommunaler Einnahmen.

Die Sicherung bestehender Arbeitsplätze stellt grundsätzlich einen legitimen öffentlichen Belang dar. Gleichwohl ersetzt auch dieser Aspekt nicht die erforderliche nachvollziehbare Prüfung von Standortalternativen sowie die Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit der konkreten Außenbereichsentwicklung.

Ich fordere daher:

• Darlegung städtebaulicher Gründe: Eine Begründung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, die über rein finanzielle Interessen hinausgeht

• Korrektur der Abwägungsprioritäten: Eine Neugewichtung, bei der das öffentliche Interesse am Erhalt des Naturraums nicht hinter fiskalischen Interessen zurücksteht

• Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit: Darlegung, dass die Planung auch unabhängig von fiskalischen Interessen den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung genügt

3. Verdacht einer vorhabenbezogenen Planung zugunsten eines Einzelunternehmens

Es entsteht der Eindruck einer stark vorhabenbezogenen Planung zugunsten eines konkreten Einzelunternehmens (Firma CITO, wie im Baugrundgutachten explizit benannt)

Diese Vermutung wird durch die Diskrepanz zwischen allgemein formuliertem Bedarf und dem hochspezifischen Entwurf hinsichtlich Zuschnitt und Erschließung gestützt.

Es ist offenzulegen, inwieweit die Planung auf spezifischen Anforderungen eines Vorhabenträgers basiert und ob die notwendige städtebauliche Allgemeinbezogenheit der Planung hinreichend gewahrt bleibt.

Ich fordere daher:

• Offenlegung der Planungsgrundlagen: Darlegung, welche Betriebsanforderungen in die Gestaltung eingeflossen sind

• Prüfung der Neutralität: Nachweis, dass der Zuschnitt der Flächen auch für eine Vielzahl anderer Gewerbebetriebe marktfähig wäre

• Offenlegung der Standortbindung: Darlegung, welche konkreten betrieblichen Anforderungen ausschließlich an diesem Standort erfüllt werden können und weshalb alternative Gewerbestandorte hierfür ausscheiden sollen

• Prüfung, ob eine faktisch projektbezogene Angebotsplanung vorliegt und inwieweit die Planung tatsächlich allgemein nutzbar ausgestaltet ist

4. Unterschätzung der Lärmimmissionen und unzureichender Schallschutz

Das Schallgutachten vom 17.04.2026 ist zu bemängeln. Eine lediglich viertägige Verkehrszählung im belastungsarmen Januar bildet die tatsächliche Verkehrsrealität (saisonale Spitzen durch Ernte-, Reit- und Ausflugsverkehr) nicht repräsentativ ab.

Zudem beruhen Prognosen auf modellhaften Annahmen, während konkrete Berechnungsparameter nicht transparent sind.

Besonders kritisch ist, dass das Verkehrsgutachten selbst ausdrücklich auf modellhafte Annahmen, Szenarien und Mittelwertbildungen abstellt. Die konkret verwendeten Parameter sowie die Auswirkungen abweichender Entwicklungen werden jedoch nicht transparent offengelegt. Gleichzeitig wird in den Unterlagen eingeräumt, dass die tatsächlichen Verkehrsbelastungen von den angenommenen Szenarien abweichen können. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel an der Belastbarkeit der Prognosegrundlagen.

Die prognostizierten nächtlichen Immissionswerte weisen nur geringe rechnerische Abstände zu den einschlägigen Orientierungswerten auf.

Besonders kritisch: Die schallmindernde Wirkung von Tempo 30 wird rein hypothetisch eingestellt.
Die Unterlagen selbst stellen klar, dass es sich hierbei bislang lediglich um Empfehlungen des Verkehrsgutachtens handelt. Eine verbindliche straßenverkehrsrechtliche Sicherung der Maßnahmen ist bislang nicht ersichtlich. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

Die Unterlagen gehen zudem pauschal davon aus, dass „kumulative Effekte der Planung derzeit nicht zu besorgen" seien. Diese Einschätzung erscheint jedoch nicht nachvollziehbar begründet. Eine belastbare Gesamtbetrachtung der bereits bestehenden Vorbelastungen durch bestehende Gewerbenutzungen, Reitanlage, Verkehr sowie zusätzlicher gewerblicher Nutzungen ist den Unterlagen bislang nicht hinreichend zu entnehmen.

Ich fordere daher:

• Nachbesserung der Datenerhebung: Durchführung einer belastbaren Langzeitzählung und Ergänzung um eine kumulative Betrachtung (Summenpegel) unter Einbezug der Vorbelastung (Bestandsgewerbe/Reitanlage)

• Verbindliche Sicherung von Schutzmaßnahmen: Aufnahme rechtlich verbindlicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zum Schutz des Schulwegs (Industriestraße)

• Offenlegung der Prognoseparameter: Vorlage der wesentlichen Berechnungsparameter und Sensitivitätsannahmen des Verkehrsgutachtens einschließlich abweichender Entwicklungsszenarien

• Nachweis der Wirksamkeit von Tempo-30-Maßnahmen: Fachliche Darlegung, dass die angenommene Geschwindigkeitsreduzierung tatsächlich geeignet ist, die prognostizierten Immissionsbelastungen wirksam zu reduzieren

5. Fehlende fachliche Neutralität und Interessenskonflikt

Dass das beauftragte Planungsbüro gleichzeitig für den Bebauungsplan und die wesentlichen Fachgutachten zuständig ist, wirft Fragen hinsichtlich der fachlichen Unabhängigkeit und Neutralität der Bewertungen auf.

Ohne personelle Trennung zwischen Planung und Prüfung erscheint eine vollständig unvoreingenommene Abwägung zumindest erschwert.

Gerade bei konfliktträchtigen Planungen mit erheblichen Auswirkungen auf Natur, Verkehr und Anwohnerbelange erscheint eine nachvollziehbare organisatorische Trennung zwischen planender und gutachterlicher Tätigkeit sachgerecht.

Ich fordere daher:

• Eine fundierte Erläuterung der Gemeinde zur Gewährleistung der fachlichen Neutralität

• Darlegung der internen Qualitätssicherungs- und Kontrollmechanismen zur Sicherstellung objektiver fachlicher Bewertungen

• Ggf. Einholung einer unabhängigen Zweitmeinung zu den wesentlichen Fachgutachten durch ein personell strikt getrenntes Institut, sofern eine Sicherstellung objektiver Bewertungen nicht nachvollziehbar dargelegt werden kann

6. Zweifel an der Sicherstellung ausreichender Ausgleichsmaßnahmen

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde im Erörterungstermin selbst eingeräumt hat, in den vergangenen Jahren nicht ausreichend Ausgleichsflächen gesichert zu haben, bestehen erhebliche Zweifel, ob die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe tatsächlich vollumfänglich, dauerhaft und rechtzeitig umgesetzt werden können.

Dies wiegt umso schwerer, als die Planung mit erheblichen Eingriffen in Boden, Landschaft und bestehende Freiraumfunktionen verbunden ist. Konkrete und nachvollziehbar gesicherte Ausgleichsmaßnahmen sind den Unterlagen bislang nur eingeschränkt zu entnehmen.

Ich fordere daher:

• die vollständige und nachvollziehbare Darlegung sämtlicher vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer tatsächlichen rechtlichen und fachlichen Sicherung

• den Nachweis, dass die erforderlichen Kompensationsflächen dauerhaft verfügbar und rechtlich gesichert sind

• sowie eine nachvollziehbare Bewertung, wie die erheblichen Eingriffe in Natur, Landschaft und Erholungsfunktion tatsächlich funktional ausgeglichen werden sollen

7. Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und Zerschneidung des Landschaftsraums

Das Plangebiet erfüllt derzeit eine wichtige Funktion als siedlungsnaher Freiraum- und Übergangsbereich zwischen bestehender Bebauung, landwirtschaftlicher Nutzung und den ökologisch sensiblen Bereichen rund um die Scherauer Weiher.

Durch die geplante gewerbliche Überbauung kommt es nicht nur zu einem irreversiblen Verlust bislang unversiegelter Freiflächen, sondern auch zu einer funktionalen Zerschneidung des bislang zusammenhängenden Landschafts- und Erholungsraums. Die Planung führt zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes sowie zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ruhe- und Aufenthaltsqualität des bislang landschaftlich geprägten Umfelds.

Diese Auswirkungen auf die siedlungsnahe Erholungsfunktion erscheinen in den vorliegenden Unterlagen bislang nicht hinreichend gewürdigt und bewertet.

Ich fordere daher:

• eine vertiefte und nachvollziehbare Bewertung der Auswirkungen auf die siedlungsnahe Erholungsfunktion und das Landschaftsbild,

• die Darstellung, wie die Zerschneidung des Freiraums und der Verlust der bestehenden Übergangsfunktion zwischen Siedlung und freier Landschaft planerisch berücksichtigt wurden,

• sowie die Prüfung, ob alternative Standorte mit geringeren Auswirkungen auf Landschaftsbild, Erholungsfunktion und Freiraumverbund zur Verfügung stehen.

Ich bitte ausdrücklich darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

20

Von:
Gesendet: Freitag, 22. Mai 2026 22:49
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: STELLUNGNAHME und EINWENDUNG im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemeinde Leinburg
Bauamt / Bauleitplanung
Hauptstraße 15
90607 Leinburg

Nürnberg, den 22. Mai 2026

BETREFF: STELLUNGNAHME und EINWENDUNG im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

- **Verfahren:** 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
- **Parallelverfahren:** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“

Sehr geehrter Herr Palm,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

als im Ortsteil Diepersdorf aktive private Pferdehalterin erhebe ich hiermit fristgerecht Einwendung gegen die geplante Ausweisung des ca. 2,9 Hektar großen Gewerbegebietes im Süden von Diepersdorf (vorgesehene Standortverlagerung der Firma CITO).

Nach dem Besuch der Informationsveranstaltung des BUND Naturschutz in Bayern e.V. am 20.05.2026, der Durchsicht des Vorentwurfs der FNP-Begründung vom 20.04.2026 sowie des Baugrundgutachtens der Firma *Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH* vom 11.03.2026 begründe ich meine Einwendung mit folgenden sachlichen, rechtlichen und ortsspezifischen Argumenten:

1. Strukturelles Kontrollversagen der Gemeinde im bestehenden Gewerbegebiet
Die Planung beruht auf dem Vertrauen, dass Umweltauflagen und Pufferzonen künftig eingehalten werden. Die Realität im bereits bestehenden, nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zeigt jedoch ein massives Kontrollversagen. Von der Gemeinde festgesetzte Auflagen wurden dort nachweislich nicht eingehalten und ihre Umsetzung offensichtlich niemals kontrolliert. Dass die Gemeindeverwaltung hierzu die Verantwortung von sich weist und auf das Landratsamt verweist, ist inakzeptabel. Da

der Bebauungsplan durch die Gemeinde als Satzung verabschiedet wurde, trägt sie auch die Verantwortung für dessen Einhaltung.
Es ist festzustellen, dass im bestehenden Gewerbegebiet:

- Enorme Flächen für ebenerdige PKW-Parkplätze verschwendet wurden, anstatt flächensparende Parkhäuser vorzugeben.
- Festgesetzte Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen und Rückhaltebecken gar nicht erst geschaffen wurden.
- Die Vorgaben für Baumpflanzungen ignoriert wurden und die wenigen vorhandenen Bäume mangels Platz absterben.
- Die zwingend erforderlichen Pufferzonen zum angrenzenden europäischen Vogelschutzgebiet „Reichswald" teils missachtet wurden.

Es steht zu erwarten, dass sich dieses Vollzugsdefizit bei den neu ausgewiesenen Flächen eins zu eins wiederholen wird.

2. Bruch des kommunalen Versprechens und Zerstörung der Pufferfunktion
Die nun zur Bebauung vorgesehene Fläche sollte ursprünglich als ökologische Pufferzone und Grünland dienen, in die sich der Reitbetrieb harmonisch einfügt. Seitens der Gemeinde gab es gegenüber dem Betreiber der Reitanlage das **explizite und verbindliche Versprechen, dass das Gewerbegebiet den Finstergraben niemals überschreiten würde**. Dieser planerische Grundsatz wird mit der nun beantragten Baufläche für die Firma CITO leichtfertig gebrochen. Ein solcher Vertrauensbruch beschädigt die Glaubwürdigkeit kommunaler Zusagen nachhaltig.

3. Kurzsichtige Wirtschaftspolitik
Das Argument der Gemeinde, man müsse aufgrund des schnellen Expansionswunsches der Firma CITO jetzt überhastet handeln, ist wirtschafts- und umweltpolitisch zu kurz gedacht. Die regionale Wirtschaftsgeschichte zeigt zahlreiche Beispiele, in denen Firmen rasant wachsen wollten, kurz darauf insolvent gingen oder doch andere Standorte bevorzugten. Ein mahnendes Beispiel in direkter Nachbarschaft sind die **Bolta-Werke**: Zurück bleibt nach der Insolvenz eine massive Umweltverschmutzung. Den irreversiblen Schaden und die Kosten für solche Fehleinschätzungen tragen am Ende immer die Natur und die Bürger der Gemeinde.

4. Bruch der langfristigen FNP-Planung und Generationengerechtigkeit
Erst vor wenigen Jahren wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leinburg neu aufgestellt. Dieser sollte eigentlich einen verlässlichen Planungshorizont von 15 Jahren abbilden. In diesem neu erstellten FNP war die nun beantragte Fläche für das Gewerbegebiet **nicht enthalten**. Dass diese langfristige Planung nun nach so kurzer Zeit für die Individualinteressen eines einzigen Unternehmens über den Haufen geworfen wird, hebelt den Sinn einer nachhaltigen Flächennutzungsplanung aus.

5. Massives Sicherheitsrisiko durch Vibrationsrammen während der Bauphase
Laut dem geotechnischen Bericht (Az. 62725) besteht der Untergrund aus extrem harten Sandsteinbänken des Feuerlettens. Der Gutachter stellt fest, dass für das Einbringen von Spundwänden und Abwasserkanälen eine **hochfrequente Vibrationsramme** zwingend erforderlich ist. Pferde sind hochsensible Fluchttiere, die extrem auf tieffrequente Bodenvibrationen und plötzlichen metallischen Ramm-Lärm reagieren. Ein wochen- oder monatelanger Einsatz solcher Vibrationsrammen direkt an den viel genutzten Wegen und Koppelgrenzen entzieht dem Reitbetrieb und uns

Reitern jegliche Sicherheitsgrundlage. Es besteht die akute Gefahr von Panikausbrüchen der Tiere im Gelände oder auf den Zuwegen, was zu unvorhersehbaren Unfallrisiken für Reiter, Spaziergänger und die dortigen Tierhalter führt.

6. Erhebliche Belastung durch schweren Baustellenverkehr
Das Gutachten belegt, dass der anfallende, aufgeweichte Tonschlamm bautechnisch unbrauchbar ist. Er muss in riesigen Mengen mit LKWs abtransportiert und durch Fremdmaterial (Kies/Sand) ersetzt werden („Cut-and-fill-Bauweise"). Dies führt zu einer monatelangen, extremen LKW-Verkehrsbelastung über die ohnehin engen Zufahrtswege (Kitzengasse / Industriestraße) und somit zu einer erheblichen Lärmbelästigung und eventuellen Gefahrensituationen für Anwohner und Pferdehalter.

7. Unvollständige Umweltprüfungen im Vorentwurf
In der FNP-Begründung (S. 24/25) wird eingeräumt, dass wichtige artenschutzrechtliche Prüfungen für Vögel, Fledermäuse und Amphibien sowie die landwirtschaftliche Prüfung auf magere Flachland-Mähwiesen bisher **nur als Zwischenergebnisse** vorliegen. Das Gebiet liegt zudem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet LB 5 und nur ca. 80 Meter vom europäischen Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald" entfernt. Ein Vorantreiben der Planung auf Basis unvollständiger Daten verletzt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das Verfahren muss ausgesetzt werden, bis alle Gutachten im Sommer 2026 vollständig abgeschlossen sind.

Forderung und Fazit:
Ich fordere die Gemeinde und den Gemeinderat nachdrücklich auf, den Fokus nicht einseitig auf schnelles Geld durch kurzfristige Gewerbeeinnahmen zu legen. Kommunalpolitik muss an kommende Generationen denken, das Klima schützen und bestehende Naturräume sowie die ansässige Tierhaltung bewahren.
Ich fordere den Gemeinderat auf, von der Ausweisung des Gewerbegebiets in dieser Form Abstand zu nehmen.
Ich bitte darum, mir die Entscheidung über die Abwägungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB schriftlich an meine oben genannte Adresse zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen,

29

Von:
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2026 18:18
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg; Info Gemeinde Leinburg
Cc: info@cito.de
Betreff: Stellungnahme zu Ausweisung eines Gewerbegebietes Diepersdorf Süd / Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes + Aufstellung Bebauungsplan Nr. 51

An die Gemeinde Leinburg
Bauamt / Bauleitplanung
Haidelbacher Straße 3
91227 Leinburg

Betreff: Einwendung gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets „Diepersdorf Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Diepersdorf Süd".

Die vorgesehenen Flächen stellen einen wertvollen Bestandteil der Natur- und Kulturlandschaft dar. Ihre Bebauung würde zu einem weiteren Verlust unversiegelter Böden, natürlicher Lebensräume und ökologischer Funktionen führen.
Böden erfüllen wichtige Aufgaben für den Wasserhaushalt, den Klimaschutz und die Artenvielfalt. Sie speichern Wasser, binden Kohlenstoff und bieten Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Eine Versiegelung zerstört diese Funktionen dauerhaft.
Die Fläche, die versiegelt werden soll, stellt Lebensraum für Rauchschwalben, Fledermäuse, zahlreiche Insekten, Füchse, Hasen, Rehwild, Kleinsäuger und besonders Greifvögel wie Bussard, Falken, Roter Milan und Gabelweihen dar!
Angesichts des anhaltenden Rückgangs der Biodiversität sollten bestehende Naturflächen besonders geschützt werden.

Die benachbarte Reitanlage würde stark beeinträchtigt werden:
Der Zugang zum Wald würde versiegelt, der Verkehr von LKW und Mitarbeiterfahrzeugen stört die Bewässerung der Koppeln (bedarfsweise Schlauchbetankung) und die Ruhe der Pferde.
Darüberhinaus erhöht sich das Gefahrenpotenzial für die Reiter enorm, die am/um die Gewerbeflächen irgendwie herum müssen, da Pferde Fluchttiere sind und sich allgemein sehr leicht erschrecken.
Das dürfte durchaus zu Kündigungen führen und damit geschäftsschädigend für den Betreiber werden.

Die geplante Erweiterung steht zudem im Widerspruch zu den notwendigen Maßnahmen gegen den Klimawandel. Freiflächen tragen zur Kühlung der Umgebung bei, fördern die Versickerung von Niederschlägen und helfen, die Folgen von Starkregenereignissen zu begrenzen.
Zusätzliche Gewerbeflächen erhöhen dagegen die Aufheizung der Umgebung und verschärfen die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse.

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes sollte die Gemeinde zunächst vorhandene Gewerbeflächen, Leerstände und Nachverdichtungspotenziale nutzen, bevor weitere Naturflächen dauerhaft verloren gehen.

Ich fordere die Gemeinde daher auf, die geplante Erweiterung kritisch zu überprüfen und dem Schutz von Natur, Klima, Boden und Artenvielfalt Vorrang einzuräumen.

Mit freundlichen Grüßen

35

Von:
Gesendet: Sonntag, 7. Juni 2026 15:43
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Stellungname zum Flächennutzungs- , Landschaftsplan und Bebauugsplan Gewerbegebiet SÜD in Diepersdorf

Stellungnahme zum Vorentwurf Gewerbegebiet SÜD in Diepersdorf

1. Der Reiterhof Lehner wurde als privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben vor ca.4 Jahrzehnten genehmig.

Er wurde als Puffer zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Flächen geplant und genehmigt. (Von den Scherauer Weihern bis zur Kläranlage)

Eine Überschreitung des Finstergrabens als Gewerbegebiet wurde ausgeschlossen.

Jetzt wird der Reiterhof in eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen und der Bevölkerung suggeriert (billiger Hütchenspielertrick)

das neue Gewerbegebiet würde and das bestehende Gewerbegebiet direkt anschließen.

Dem ist NICHT so.

2. Am 29.4.2024 wurde in einem mehrstündigen Workshop von den Gemeinderäten unter Berücksichtigung der Umweltbelange

eine Weiterverfolgung für weniger geeignete Bauflächen durchgeführt. (Siehe Unterlagen Gemeinde Leinburg).

Im Flächennutzungsplan vom 29.4.2024 wurde noch von einer Vermeidung einer weiteren bandartigen Entwicklung in die freie Landschaft

sowie der Grünzäsur zwischen den Gewerbegebieten und den Scherauer-Weihern und entlang des Finstergrabens festgehalten.

3.In den Schlussbemerkungen des Bodengutachtens der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH vom 11.3.2026

wurden folgende örtliche Begebenheiten festgehalten:

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund im Bereich der zu erschließenden Gewerbegebietserweiterung

überwiegen und tiefreichend aus tonigen Feuerletten besteht.

Die Feuerletten-Tone sind in Tiefen von 1m - 2m unter Gebäudeflächen-Oberkante aufgeweicht und somit nicht von ausreichender Tragfähigkeit.

In unregelmäßiger Tiefenlage treten Feuerletten-Sandsteine und Feuerletten-Konglomerate aus die eine erhebliche Härtungslage darstellen.

Mit Stau- und Schichtenwässern muß gerechnet werden.

Aufgrund der leichten Hanglage werden im Vorfeld der Gebäudegründung umfangreiche Abgrabungs- und Aufschüttungsmaßnahmen

(sog. CUT-and Fill-Bauweise) erforderlich.

Somit werden 3 Hektar landwirtschaftliche Fläche versiegelt!

Von uns Diepersdorfern wird die Beckn-Wiese wie sie auch genannt wird als "Schwamm-Wiese" bezeichnet. (Schwer zu Bewirtschaften)

Sie kann Ganzjährig Niederschläge aufnehmen und gleichmäßig wieder abgeben! (Klimaschutz der nichts kostet!)

4. Die neu zu erstellende Zufahrt führt zwischen Flur-NR. 1049 und Flur-Nr. 1036 zum Grundstück Flur-NR:1051.

Diese beiden Grundstücke (waren ein Graben) wurden in den 1960iger Jahren in Diepersdorf als Mülldeponie benutzt.

Bilder von sind im Fotoarchiv der Pegnitz-Zeitung sicher noch vorhanden.

Dieser Graben wurde damals nur aufgefüllt. (Heute nur Pferdekoppeln). Eine Messung der vorhandenen Schadstoffe die sich darin befinden

wäre über die Messstelle die sich auf dem Grundstück Flur.Nr. 1036 befindet feststellbar.

Um eine für Schwerlastverkehr geeignete Zufahrt zum Gewerbegebiet herstellen zu können

müsste diese Büchse der Pandora geöffnet werden.

Die Zufahrt zum Reiterhof Lehner ist bis heute immer noch ein provisorisch.

5. Der Hauptwassersammler von Leinburg kommend in Richtung Kläranlage durchquert das Grundstück Flur.Nr. 1051 und 1053 mittig.

Für diese Flächen sind sicher Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Wer Haftet für Schäden die während der Bauzeit bzw. nachfolgend entstehen? Ist eine Überbauung überhaupt zulässig?

Es gibt sicherlich noch mehr wichtige Gründe diese Änderung des Flächennutzungsplans abzulehnen.

Andere Stellungnahmen werden diese sicher auch aufzeigen.

Dieses Bauleitverfahren ist deshalb sofort einzustellen!

Gruß

37

Von:
Gesendet: Sonntag, 7. Juni 2026 16:21
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Widerspruch gegen das laufende Bauleitverfahren "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege wir Widerspruch gegen das laufende Bauleitverfahren „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ ein.

Auf dem Grundstück befindet sich ein seit Jahren bestehender und genehmigter Pferdestall zur Pferdehaltung. Der Stall liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu einem Waldgebiet und ist Teil eines bislang überwiegend naturnahen Umfelds. Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in einer Entfernung von etwa 200 Metern.
Gegen die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets bestehen aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken:

1. Beeinträchtigung der Pferdehaltung, unzureichender Abstand zur bestehenden Pferdehaltung
Ein Abstand von lediglich etwa 10 Metern zwischen Pferdestall und Gewerbegebiet erscheint unzureichend. Durch den Betrieb von Gewerbeeinrichtungen sind Lärm, Fahrzeugbewegungen, Anlieferungen, Beleuchtung sowie sonstige betriebsbedingte Emissionen zu erwarten. Die geplante Nutzung kann daher zu erheblichem Stress für die Tiere sowie zu erhöhten Unfall- und Verletzungsrisiken führen. Zudem werden die Reitwege erheblich beeinträchtigt und eingeschränkt.
Die Planung lässt nicht erkennen, wie diese Nutzungskonflikte vermieden oder wirksam gemindert werden sollen.

2. Fehlende Berücksichtigung der bestehenden Nutzung
Die heute bestehende Pferdehaltung mit ihren Koppeln stellt eine langjährig ausgeübte und rechtmäßige Nutzung dar, welche um das vorgesehene Bebauungsgrundstück angelegt sind. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind auch bestehende Nutzungen angemessen zu berücksichtigen. Nach den bisher vorliegenden Informationen ist nicht erkennbar, wie die Belange der angrenzenden Pferdehaltung in die Planung eingeflossen sind.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Der Pferdestall befindet sich am Waldrand und damit in einem ökologisch sensiblen Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets führt zu einer erheblichen Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes sowie zu zusätzlichen Licht-, Lärm- und Verkehrsbelastungen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Naturflächen sollten umfassend untersucht werden.

4. Lichtemissionen
Gewerbliche Nutzungen sind mit dauerhafter Außenbeleuchtung verbunden. Dies kann sowohl die Pferdehaltung als auch die Tierwelt im angrenzenden Wald beeinträchtigen. Es sollte geprüft werden, ob ausreichende Schutzmaßnahmen gegen Lichtemissionen vorgesehen sind.

5. Erforderlichkeit von Schutz- und Pufferflächen
Zwischen dem bestehenden Pferdestall und der geplanten Gewerbefläche liegen ca. 10 Meter. Der Stall wird lediglich durch einen Schotterweg vom geplanten Gewerbegebiet getrennt. Dieser stellt weder eine wirksame räumliche Trennung noch einen ausreichenden Schutz von den von einem Gewerbegebiet ausgehenden Belastungen dar. Insbesondere bietet der Weg keinen Schutz vor Lärm, Lichtemissionen, Staub oder betriebsbedingtem Verkehr. Vielmehr ist zu befürchten, dass der Weg künftig verstärkt durch Gewerbe- oder Lieferverkehr genutzt wird, was zu zusätzlichen Belastungen für die Pferdehaltung führt.

Zudem stellen sich noch folgende Fragen:

1. **Verkehr**
    - Wird der Schotterweg künftig als Erschließungs- oder Baustellenzufahrt genutzt?
    - Wie wird die Sicherheit von Pferden und Personen gewährleistet?

2. **Grün- und Schutzstreifen**
    - Ist zwischen Gewerbegebiet und Stall überhaupt eine begrünte Pufferzone vorgesehen?

Aus den oben genannten Gründen bitte ich darum, die Fortführung der Ausgestaltung des Grundstücks als Gewerbefläche komplett einzustellen.
Die Gemeinde sollte sich die Frage stellen, ob sie Gewerbesteuereinnahmen vor die Belange der Natur stellen möchte. In der heutigen Zeit können wir nicht des Geldes wegen Flächenversiegelung vornehmen; die Konsequenzen sind nicht vorhersehbar.

Mit freundlichen Grüßen

(19)

Von:
Gesendet: Sonntag, 7. Juni 2026 18:36
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Stellungnahme zum laufenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Leinburg – Erweiterung des Gewerbegebiets / Ansiedlung bzw. Erweiterung der Firma Cito

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum laufenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Leinburg bezüglich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets beziehungsweise der Ansiedlung bzw. Erweiterung der Firma Cito Stellung.

Ich spreche mich gegen die geplante Erweiterung aus.

Die geplante Bebauung würde zu einem weiteren Verlust wertvoller Freiflächen und zur dauerhaften Versiegelung von Böden führen. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels kommt dem Erhalt unbebauter Flächen eine besondere Bedeutung zu. Die betroffenen Böden leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundwasserneubildung, zur Wasserspeicherung bei Starkregenereignissen sowie zur Bindung von Kohlendioxid. Diese Funktionen gehen durch eine Bebauung dauerhaft verloren.

Besonders kritisch sehe ich die Auswirkungen auf die Tierwelt und die biologische Vielfalt. Ich nutze das Gebiet seit mehr als zehn Jahren nahezu täglich für Spaziergänge mit meinen Hunden und habe in diesem Zeitraum zahlreiche Tierarten regelmäßig beobachten können. Dazu gehören unter anderem Greifvögel wie Rotmilan und Mäusebussard, verschiedene Singvogelarten sowie Krähen. Regelmäßig konnte ich außerdem Graureiher und Störche beobachten, die die Wiesen und Felder zur Nahrungssuche nutzen.

Darüber hinaus leben beziehungsweise nutzen Wildkaninchen, Feldhasen, Rehe und Füchse die betroffenen Flächen. Nach meiner Kenntnis wurde in diesem Bereich zudem bereits ein Goldschakal gesichtet. Ebenfalls wurden Schlingnattern sowie weitere Reptilien beobachtet. Diese Beobachtungen verdeutlichen, dass die Flächen eine wichtige Funktion als Lebensraum, Jagdgebiet, Rückzugsraum und Wanderkorridor für verschiedene Tierarten erfüllen.

Besonders hervorheben möchte ich außerdem die Bedeutung des Gebietes für Zugvögel. Regelmäßig rasten und nutzen größere Vogelgruppen, darunter Gänse, die offenen Flächen während ihrer Zugzeiten. Die Felder und Wiesen stellen somit nicht nur für standorttreue Arten, sondern auch für durchziehende Vogelarten einen wichtigen Bestandteil ihres Lebensraums dar.

Die fortschreitende Verkleinerung und Zerschneidung solcher Freiflächen führt zwangsläufig zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensbedingungen vieler Tierarten. Vor diesem Hintergrund sollte eine sorgfältige naturschutzfachliche Prüfung erfolgen, die die tatsächliche Nutzung der Flächen durch die heimische Tierwelt umfassend berücksichtigt.

Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, mehr Lärm sowie zusätzlichen Schadstoff- und Lichtemissionen führen wird. Auch diese Faktoren können sich negativ auf Tiere und Menschen auswirken und die Lebensqualität im Gemeindegebiet beeinträchtigen.

Aus Sicht des Natur-, Arten- und Klimaschutzes sollte die Gemeinde vorhandene Gewerbeflächen vorrangig effizient nutzen und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgen. Die Inanspruchnahme weiterer bislang unbebauter Flächen erscheint weder nachhaltig noch zukunftsorientiert.

Ich bitte daher darum, die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets beziehungsweise die Ansiedlung oder Erweiterung der Firma Cito kritisch zu überdenken und die Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes stärker zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

(43)

Von:
Gesendet: Sonntag, 7. Juni 2026 23:21
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“
Anlagen: Stellungnahme Gewerbegebiet(1).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
Anbei übersende ich immer Anhang meine Stellungnahme zum 1. Änderungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie zum Bebauungsplan Nr. 51 " Gewerbegebiet Diepersdorf Süd".
Ich bitte darum, die vorgebrachten Einwendungen und Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und zum Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ Stellung.

Die vorliegende Planung wird in ihrer derzeitigen Form abgelehnt.
Dies bedeutet ausdrücklich nicht, dass jede gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Leinburg grundsätzlich abgelehnt wird. Es ist nachvollziehbar, dass eine Gemeinde Arbeitsplätze sichern, ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geben und ihre Einnahmesituation, auch über Gewerbesteuern, im Blick behalten muss. Eine lebendige Gemeinde braucht Betriebe, Arbeitsplätze und wirtschaftliche Stabilität.
Gerade deshalb muss eine solche Entwicklung aber mit größtmöglicher Sorgfalt, Augenmaß und Rücksicht auf die Menschen, die Landschaft und die Zukunftsfähigkeit des Ortes erfolgen. Die jetzige Planung geht aus meiner Sicht deutlich über das hinaus, was derzeit konkret erforderlich und vertretbar ist. Sie greift in einen sensiblen Außenbereich ein, obwohl wesentliche Prüfungen noch nicht abgeschlossen sind, obwohl erhebliche Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter bereits eingeräumt werden und obwohl eine kleinere, konfliktärmere Lösung naheliegt.

1. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung in der jetzigen Größe

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst rund 7,7 ha. Nach den Planunterlagen sollen davon etwa 2,9 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden; weitere Flächen betreffen die bestehende Reitanlage beziehungsweise landwirtschaftliche Flächen mit Zweckbestimmung „Pferdekoppeln“.
Der konkrete Anlass der Planung ist jedoch die Erweiterungs- beziehungsweise Umsiedlungsabsicht eines bestimmten ortsansässigen Unternehmens, nämlich der Firma CITO. Daraus folgt aus meiner Sicht nicht automatisch, dass ein größerer planerischer Gesamtzuschnitt eröffnet werden darf. Wenn der konkrete Bedarf einer Firma den Anlass bildet, dann muss sich die Planung auch eng an diesem konkreten Bedarf orientieren.
Es ist ein erheblicher Unterschied, ob eine Gemeinde eine tatsächlich benötigte, eng zugeschnittene Erweiterungsfläche ermöglicht oder ob sie unter dem Anlass eines konkreten Vorhabens eine weitergehende Entwicklung im Außenbereich vorbereitet. Sobald eine Fläche erst einmal als Gewerbegebiet vorgesehen ist, entsteht ein planerischer Sog. Spätere Nutzungen, Erweiterungen und weitere Versiegelungen werden deutlich leichter. Genau deshalb muss jetzt besonders sorgfältig begrenzt werden, was wirklich erforderlich ist.
Die derzeitige Planung wirkt in ihrer Reichweite wie eine Vorratsplanung. Eine solche Entwicklung wäre für Diepersdorf und die Scherau aus meiner Sicht nicht hinnehmbar.

2. Vorrang der Innenentwicklung und fehlendes Gesamtkonzept für bestehende Gewerbeflächen

Nach den Grundsätzen des Bauplanungsrechts sind Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Potenziale einer neuen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Die Gemeinde führt selbst aus, dass es im bestehenden Gewerbegebiet noch unbebaute Grundstücke, größere Lager- beziehungsweise Stellplatzflächen sowie leerstehende oder untergenutzte Werksgebäude gibt. Das ist ein zentraler Punkt. Wenn solche Flächen vorhanden sind, darf die Prüfung nicht vorschnell mit dem Hinweis beendet werden, diese seien aktuell nicht verfügbar oder entsprächen nicht den Wünschen eines einzelnen Unternehmens.
Gerade angesichts der Entwicklung bestehender Gewerbegebiete muss die Gemeinde zuerst ein tragfähiges Gesamtkonzept für Bestandsflächen, Leerstände, untergenutzte Grundstücke und

mögliche Umnutzungen vorlegen. Es kann nicht im langfristigen Interesse der Gemeinde sein, immer neue Außenbereichsflächen zu Gewerbeflächen zu machen, während im Bestand Flächen nur unzureichend genutzt werden oder ältere Gewerbestandorte an Qualität verlieren.
Ein solches Vorgehen verschlechtert auf Dauer das Ortsbild, erhöht die Flächenversiegelung und führt zu einer schleichenden Entwertung gewachsener Ortsränder. Eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung muss zuerst fragen: Was kann im Bestand geschehen? Was kann reaktiviert werden? Was kann umgenutzt werden? Erst wenn diese Fragen ernsthaft, transparent und nachvollziehbar beantwortet sind, darf über neue Außenbereichsflächen gesprochen werden.

3. Landwirtschaftliche Fläche, Dauergrünland und gewachsene Kulturlandschaft

Die Planung führt zum Verlust von etwa 2,9 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Dabei handelt es sich nicht um irgendeine beliebige Restfläche, sondern um Grünland, das seit langer Zeit nicht umgebrochen wurde und nach meinem Kenntnisstand seit rund 26 Jahren als Dauergrünland besteht.
Gerade solches Dauergrünland ist ökologisch und landschaftlich wertvoller als eine kurzfristig genutzte Fläche. Es entwickelt über Jahre hinweg Bodenstruktur, Artenzusammensetzung, Wasserhaltevermögen und eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Unterlagen weisen zudem darauf hin, dass die Fläche ökologisch bewirtschaftet wird und an einer Regelung für Kennarten im Dauergrünland teilnimmt. Auch magerkeitsanzeigende Arten wurden festgestellt.
Dass die endgültige vegetationskundliche Bewertung noch nicht abgeschlossen ist, macht die Sache nicht weniger, sondern deutlich problematischer. Solange nicht abschließend geklärt ist, welchen tatsächlichen Wert dieses Grünland hat, darf die Umwandlung nicht als bloße Formsache behandelt werden.
Hinzu kommt die jahrzehntelange Tradition der Pferdehaltung und der Reitanlage in diesem Bereich. Die Pferdekoppeln und Weideflächen gehören zum Charakter dieses Ortsrandes. Sie sind nicht nur landwirtschaftliche Fläche, sondern Teil des gewachsenen Bildes von Diepersdorf und der Scherau. Wer diese Landschaft Stück für Stück in Gewerbeflächen umwandelt, verändert nicht nur eine Nutzungskategorie, sondern ein Stück örtlicher Identität.

4. Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und Nähe zu empfindlichen Naturräumen

Der Planbereich liegt überwiegend in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Solche Bereiche sind gerade nicht als beliebig verfügbare Reserveflächen zu verstehen. Ihnen kommt in der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.
In unmittelbarer Nähe befinden sich wertvolle Landschafts- und Naturräume: der Lorenzer Reichswald, das Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald, der Finstergraben sowie die Scherauer Weiher. Diese Bereiche prägen nicht nur die ökologische Qualität, sondern auch die Erholungsfunktion und das Landschaftserleben.
Die Scherau und die Scherauer Weiher sind für viele Menschen aus Diepersdorf, Leinburg und der Umgebung ein bedeutender Naherholungsraum. Dort wird spazieren gegangen, geradelt, geritten, mit Hunden gelaufen, Natur erlebt und Abstand vom Alltag gewonnen. Diese Qualitätlässt sich nicht in Quadratmetern Gewerbefläche aufrechnen. Gerade in einer Zeit, in der Wohnorte immer dichter, lauter und heißer werden, sind solche Freiräume von unschätzbarem Wert.

Auch dass sich nach meinem Kenntnisstand die örtliche Gruppe des BUND Naturschutz kritisch zu dieser Planung positioniert hat, sollte die Gemeinde sehr ernst nehmen. Eine solche Stellungnahme erfolgt nicht ohne Grund. Wenn ein anerkannter Naturschutzverband vor Ort deutliche Bedenken sieht, dann darf dies nicht als bloße Einzelmeinung abgetan werden, sondern muss in der Abwägung ein spürbares Gewicht erhalten.

5. Unvollständige Umweltprüfung und fehlende abschließende Bewertungen

Besonders schwer wiegt, dass die Umweltprüfung in wesentlichen Punkten noch nicht abgeschlossen ist.
Nach den Unterlagen stehen weitere Vegetationsaufnahmen aus. Für das Schutzgut Pflanzen ist derzeit noch keine abschließende Bewertung möglich. Für das Schutzgut Tiere liegen ebenfalls noch keine abschließenden Ergebnisse vor. Auch die biologische Vielfalt kann deshalb noch nicht abschließend bewertet werden. Faunistische Erhebungen, insbesondere zu Vögeln,

Fledermäusen und Amphibien, laufen noch. Die abschließende FFH-Verträglichkeitsabschätzung soll erst nach Abschluss weiterer Untersuchungen erfolgen.
Damit fehlt derzeit eine vollständige Tatsachengrundlage. Eine sachgerechte Abwägung ist aber nur möglich, wenn alle wesentlichen Belange bekannt sind. Die Bürgerinnen und Bürger können sich ebenfalls nur dann fundiert äußern, wenn alle entscheidenden Gutachten und Bewertungen vorliegen.
Eine Planung, bei der zentrale umweltfachliche Ergebnisse noch offen sind, darf nicht politisch oder planerisch vorentschieden werden. Andernfalls entsteht der Eindruck, dass das Ergebnis bereits feststeht und die noch ausstehenden Gutachten nur nachträglich eingepasst werden sollen. Dies wäre weder transparent noch vertrauensbildend.

6. Erhebliche Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser und Landschaft

Der Umweltbericht benennt bereits jetzt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter. Besonders betroffen sind Fläche, Boden, Wasser und Landschaft.
Das ist kein Randaspekt. Wenn bereits im Vorentwurf erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zentrale Schutzgüter festgestellt werden, muss die Gemeinde besonders zurückhaltend planen. Es reicht nicht aus, diese Auswirkungen zur Kenntnis zu nehmen und anschließend dennoch die großflächigere Variante weiterzuverfolgen.
Die Versiegelung bisheriger Grünlandflächen zerstört Bodenfunktionen dauerhaft. Was einmal versiegelt ist, lässt sich praktisch nicht wiederherstellen. Boden ist kein beliebig vermehrbares Gut. Er speichert Wasser, ermöglicht Pflanzenwachstum, trägt zur Kühlung bei und ist Lebensraum. Gerade im Außenbereich muss der Schutz des Bodens besonders ernst genommen werden.
Auch der Wasserhaushalt ist betroffen. Nach den Unterlagen ist eine Versickerung wegen der tonigen beziehungsweise bindigen Böden nicht möglich. Stattdessen sollen Rückhaltung und gedrosselte Ableitung erfolgen. Das zeigt, dass der Standort wasserwirtschaftlich keineswegs unproblematisch ist. In Zeiten zunehmender Starkregenereignisse muss sehr sorgfältig geprüft werden, ob zusätzliche Versiegelung an dieser Stelle verantwortbar ist.

7. Klimatische Bedeutung der Fläche

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme bereits bebauter Bereiche als Kaltluftentstehungsgebiet beschrieben. Außerdem wird ihm eine hohe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.
In Zeiten des Klimawandels darf eine solche Funktion nicht kleingeredet werden. Jede zusätzliche Versiegelung führt zu Erwärmung, Verlust von Verdunstungsflächen und Veränderung lokaler Luftströme. Gerade Grünland am Ortsrand wirkt kühlend und ausgleichend. Die Gemeinde Leinburg sollte hier nicht mit Maßstäben vergangener Jahrzehnte planen. Heute ist Klimaanpassung eine Pflichtaufgabe kommunaler Entwicklung. Flächen, die Kaltluft erzeugen und zur Entlastung beitragen, müssen besonders geschützt werden. Wenn sie dennoch in Anspruch genommen werden sollen, muss der Eingriff auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden.

8. Verkehrliche Belastung und fragwürdige Aussagekraft der bisherigen Verkehrszahlen

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Verkehrsbelastung.
Nach den im Ort beziehungsweise durch die Vorhabenseite kommunizierten Angaben ist mit etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Bei einer derzeitigen Belastung von etwa 750 Fahrzeugen pro Tag entspräche dies einer Zunahme um rund 26,7 Prozent. Das ist kein kleiner Zuwachs. Es handelt sich um eine deutliche Mehrbelastung.
Besonders kritisch ist, dass die Verkehrszählung nach meinem Kenntnisstand im Januar erfolgt ist. Eine Verkehrszählung in einem Wintermonat kann das tatsächliche Verkehrsaufkommen erheblich unterschätzen. Im Januar sind Freizeitverkehr, Radverkehr, Wege zur Naherholung, landwirtschaftliche Aktivitäten, Vereinsverkehr und witterungsabhängige Bewegungen oft anders als im Frühjahr, Sommer oder Herbst. Auch Ferienzeiten, Wochentage, Uhrzeiten, Spitzenstunden und Schwerverkehrsanteile müssen berücksichtigt werden.
Eine belastbare Verkehrsprognose darf sich deshalb nicht allein auf eine einmalige Zählung in

einem Januarmonat stützen. Erforderlich sind aus meiner Sicht mehrere Verkehrszählungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten und an unterschiedlichen Wochentagen, einschließlich Spitzenzeiten. Nur so kann beurteilt werden, welche Belastung tatsächlich auf die Anwohnerinnen und Anwohner zukommt.
Eine bloße Tempo-30-Regelung auf der Industriestraße löst das Problem nicht. Langsamer Verkehr ist nicht automatisch weniger Verkehr. Mehr Fahrzeuge bedeuten weiterhin mehr Lärm, mehr Abgase, mehr Querungsprobleme, mehr Unsicherheit und mehr Belastung für die Menschen, die dort wohnen, gehen, fahren oder ihre Kinder bringen und abholen.

9. Kindertagesstätte und Schutzbedürftigkeit sensibler Nutzungen

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Kindertagesstätte beziehungsweise eine temporär als Kindertagesstätte genutzte Anlage. Gerade in der Nähe solcher Nutzungen muss die Gemeinde besonders vorsichtig sein.
Kinder sind im Straßenverkehr besonders schutzbedürftig. Eltern, Erzieherinnen und Erzieher sowie Kinder brauchen sichere Wege, übersichtliche Verkehrsverhältnisse und möglichst geringe Belastungen durch zusätzlichen Verkehr. Es genügt nicht, nur technische Grenzwerte zu betrachten. Auch das subjektive Sicherheitsgefühl und die tatsächliche Alltagssituation vor Ort müssen ernst genommen werden.
Wenn ein neues Gewerbegebiet zusätzlichen Pkw-, Liefer- oder Betriebsverkehr erzeugt, muss dieser Verkehr so geführt werden, dass sensible Bereiche möglichst wenig belastet werden.

10. Erforderliche Prüfung einer anwohnerverträglichen Verkehrsführung über die Vogelherdstraße

Aus meiner Sicht muss eine anwohnerverträgliche Verkehrsführung zwingend neu geprüft werden. Dabei ist insbesondere die Variante über die Vogelherdstraße ernsthaft, transparent und vergleichend zu untersuchen.
Entscheidend darf nicht sein, welche Verkehrsführung für den Vorhabenträger am einfachsten oder kostengünstigsten ist. Maßgeblich muss sein, welche Lösung die Anwohnerinnen und Anwohner, die Kindertagesstätte, die Naherholung und die bestehenden Wegebeziehungen am besten schützt.
Es ist deshalb eine nachvollziehbare Variantenprüfung erforderlich. Diese muss mindestens folgende Fragen beantworten:
- Welche Verkehrsführung verursacht die geringsten Belastungen für Wohnbereiche?
- Welche Variante ist für Kinder, Fußgänger und Radfahrer am sichersten?
- Wie verteilt sich der Schwerverkehr?
- Welche Lärm- und Schadstoffbelastungen entstehen?
- Welche Auswirkungen ergeben sich für die Naherholung an der Scherau und den Scherauer Weihern?
- Welche baulichen Maßnahmen wären erforderlich, um eine sichere und verträgliche Lösung zu schaffen?

Erst nach einer solchen Prüfung kann seriös entschieden werden, welche Erschließung tragfähig ist.

11. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Die Menschen in Diepersdorf, in der Scherau und in der Gemeinde Leinburg insgesamt sind von dieser Planung unmittelbar betroffen. Es geht um Verkehr, Landschaft, Naherholung, Klima, Ortsbild und langfristige Entwicklung. Solche Entscheidungen dürfen nicht nur formal abgearbeitet werden.
Die Gemeinde sollte deshalb nach Abschluss aller Gutachten eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen, bei der die Ergebnisse verständlich vorgestellt werden. Dabei müssen nicht nur Pläne gezeigt, sondern auch Auswirkungen erklärt werden: Verkehr, Lärm, Wasser, Artenschutz, Klima, Landschaftsbild, Naherholung und Alternativen.
Erst wenn alle Gutachten vorliegen, können Bürgerinnen und Bürger sich wirklich ein fundiertes Bild machen. Eine Beteiligung zu einem Zeitpunkt, an dem wesentliche Prüfungen noch offen sind, zwingt die Menschen zu Bauchentscheidungen. Das kann nicht der Anspruch einer modernen, transparenten Gemeindeentwicklung sein.
Gerade in einer Gemeinde wie Leinburg sollte Zukunftsentwicklung nicht über die Köpfe der Menschen hinweg erfolgen. Die Bürgerinnen und Bürger tragen die Folgen solcher Entscheidungen jahrzehntelang. Deshalb müssen sie auch ernsthaft einbezogen werden.

12. Geforderter Kompromiss: nur die konkret erforderliche Fläche für CITO

Die angemessene Lösung ist aus meiner Sicht nicht ein unbegrenztes Nein zu jeder Entwicklung. Die angemessene Lösung ist ein klar begrenzter Kompromiss.
Wenn nach Abschluss aller noch offenen Prüfungen tatsächlich feststeht, dass die Belange von Naturschutz, Artenschutz, Klima, Wasser, Verkehr, Lärm, Erholung und Nachbarschaft tragfähig bewältigt werden können, dann sollte allenfalls diejenige Fläche planerisch weiterverfolgt werden, die für den aktuell konkreten Erweiterungsbedarf der Firma CITO nachweislich erforderlich ist.
Der darüber hinausgehende planerische Zuschnitt muss entfallen.
Das bedeutet: keine Vorratsplanung, keine verdeckte Erweiterungsreserve und keine pauschale Öffnung zusätzlicher Außenbereichsflächen. Wenn ein konkreter betrieblicher Bedarf besteht, dann darf auch nur dieser konkrete Bedarf Grundlage der Planung sein.
Alles, was darüber hinausgeht, ist derzeit weder ausreichend begründet noch angesichts der ökologischen und verkehrlichen Konflikte vertretbar.

13. Naturnahe und fachlich begleitete Umsetzung als zwingende Voraussetzung

Selbst eine deutlich verkleinerte Lösung wäre nur dann vertretbar, wenn sie so naturnah und landschaftsverträglich wie irgend möglich umgesetzt wird.
Dazu reicht es nicht aus, allgemeine Begrünungsfestsetzungen in den Bebauungsplan zu schreiben. Erforderlich ist eine verbindliche ökologische Fachbegleitung durch ein spezialisiertes, unabhängiges Fachbüro, das die Planung von Anfang an begleitet und konkrete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung entwickelt.
Aus meiner Sicht müssten mindestens folgende Punkte verbindlich geregelt werden:
- maximale Reduzierung der versiegelten Fläche,
- naturnahe Regenwasserrückhaltung,
- verpflichtende Dachbegrünung und, soweit möglich, Fassadenbegrünung,
- wirksame Eingrünung mit heimischen Gehölzen,
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
- konsequenter Vogelschutz,
- Erhalt und Stärkung von Biotopverbundfunktionen,
- ökologische Baubegleitung,
- Monitoring nach Umsetzung,
- Nachbesserungspflichten, falls Maßnahmen nicht wirksam sind.

Die Gemeinde sollte hier einen deutlich höheren Anspruch formulieren als das planerische Mindestmaß. Wenn an einem so sensiblen Ortsrand überhaupt gebaut wird, dann muss dies vorbildlich geschehen.

14. Zusammenfassende Forderungen

Ich fordere daher:
- Die Planung in der derzeitigen Form und Größe ist nicht weiterzuverfolgen.
- Alle noch offenen Gutachten und Prüfungen sind vollständig abzuschließen, bevor weitere politische Festlegungen erfolgen.
- Die Verkehrsprognose ist auf eine breitere Grundlage zu stellen; insbesondere darf eine Januarzählung nicht alleinige Entscheidungsgrundlage sein.
- Die Verkehrszahlen sind transparent offenzulegen und verständlich darzustellen.
- Eine Verkehrsführung über die Vogelherdstraße ist ernsthaft und vergleichend zu prüfen.
- Die Auswirkungen auf die Kindertagesstätte, die Anwohnerinnen und Anwohner sowie die Naherholung sind vertieft zu untersuchen.
- Die Innenentwicklungspotenziale und bestehenden Gewerbeflächen sind erneut und nachvollziehbar zu prüfen.
- Es ist ein Gesamtkonzept für bestehende Gewerbeflächen, Leerstände, Umnutzungen und Revitalisierung vorzulegen.
- Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist erst nach Vorliegen aller Gutachten durchzuführen.
- Wenn überhaupt, darf nur die konkret und nachweislich für CITO erforderliche Fläche weiterverfolgt werden.
- Der übrige planerische Zuschnitt ist aus der Gewerbegebietsentwicklung herauszunehmen.
- Eine naturnahe Umsetzung ist durch ein spezialisiertes unabhängiges Fachbüro verbindlich zu begleiten.

15. Schlussbemerkung

Die Gemeinde Leinburg steht hier vor einer Entscheidung, die weit über eine einzelne Baufläche hinausgeht. Es geht um die Frage, wie mit Landschaft, Heimat, Naherholung, Klima, Verkehr und Vertrauen umgegangen wird.

Gewerbesteuer ist wichtig. Arbeitsplätze sind wichtig. Der Fortbestand und die Entwicklung ortsansässiger Betriebe sind ebenfalls wichtig. Aber all das darf nicht dazu führen, dass ein wertvoller Ortsrand vorschnell und zu weitgehend für gewerbliche Entwicklung geöffnet wird.

Ein verantwortbarer Kompromiss kann nur lauten:

- Wenn überhaupt, dann nur die konkret benötigte Fläche für CITO.
- Nur nach positiver Prüfung aller betroffenen Belange.
- Nur mit anwohnerverträglicher Verkehrsführung.
- Nur mit größtmöglicher naturnaher Umsetzung.
- Und nur unter echter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger.

Was einmal versiegelt ist, kommt nicht zurück. Was einmal am Ortsrand verloren ist, fehlt den Menschen, den Kindern, den Tieren, dem Wasserhaushalt, dem Klima und dem Landschaftsbild für Jahrzehnte.

Ich bitte die Gemeinde daher eindringlich, nicht den größtmöglichen Eingriff zu ermöglichen, sondern den kleinstmöglichen, wenn er sich nach vollständiger Prüfung überhaupt als vertretbar erweist.

Eine gute Gemeindeentwicklung zeigt sich nicht darin, wie schnell neue Flächen ausgewiesen werden. Sie zeigt sich darin, ob eine Gemeinde bereit ist, genau hinzusehen, abzuwägen, zuzuhören und das zu schützen, was einen Ort lebenswert macht.

Mit freundlichen Grüßen

45

Von: Hauptamt Gemeinde Leinburg
Gesendet: Montag, 8. Juni 2026 07:06
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg
Betreff: Fw: Stellungnahme zur Ausweisung des Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd"
Anlagen: Stellungnahme · zur Ausweisung des Gewerbegebiets Gewerbegebiet Diepersdorf Süd.pdf

Gesendet von Outlook für Android

From:
Sent: Sunday, 07 June 2026 12:28:58
To: Bauamt Gemeinde Leinburg <bauamt@leinburg.de>
Cc: Hauptamt Gemeinde Leinburg <hauptamt@leinburg.de>
Subject: Stellungnahme zur Ausweisung des Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd"

Guten Tag,

angefügt finden Sie, fristgerecht, meine Stellungnahme zur Ausweisung des Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Diepersdorf Süd."

Vielen Dank.

Herzliche Grüße

Gemeinde Leinburg
– Bauamt / Bauleitplanung –
Haidelbacher Str. 3
91227 Leinburg

Diepersdorf, den 05.06.2026

Betreff:

Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)

Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“** sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplanes, sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Gemeinde Leinburg

Fristwahrend bis einschließlich 08.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Bauleitplanung erhebe ich – als von der Planung betroffene Anwohnerin bzw. betroffener Anwohner – fristwahrend folgende Einwendung. Sämtliche nachfolgend dargelegten Belange sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Eine vollständige Nichtberücksichtigung oder eine erkennbare Fehlgewichtung einzelner Belange begründet einen Abwägungsfehler und damit ein Risiko für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans. Eine Ergänzung der Einwendung im weiteren Verfahren, insbesondere nach Vorlage der Verkehrs-, Schall- und Umweltgutachten, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit – Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 3, § 1a Abs. 2 BauGB)

Die Neuausweisung von rund drei Hektar bislang unversiegelter Wiesenfläche im Außenbereich lässt sich mit dem gesetzlichen Vorrang der Innenentwicklung nicht ohne Weiteres in Einklang bringen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu verringern.

Maßgeblich ist § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB: Die Notwendigkeit der Umwandlung einer bislang freien Fläche **ist zu begründen**; dabei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung – ausdrücklich genannt: **Gebäudeleerstand, Brachflächen und Baulücken** – zu ermitteln und der Entscheidung zugrunde zu legen.

Diese Ermittlungspflicht erscheint hier nicht erfüllt. Im näheren räumlichen Umfeld besteht mit dem **Leerstand der ehemaligen Bolta-Werke** ein erheblicher, bereits erschlossener und verkehrlich angebundener Gewerbeflächenbestand. Solange keine dokumentierte und ergebnisoffene Prüfung der Reaktivierung dieses Bestands sowie weiterer Leerstände und Baulücken im Gemeindegebiet vorliegt, ist die Notwendigkeit der Außenentwicklung im Sinne des Gesetzes nicht belegt.

Forderung: Vorlage einer nachvollziehbaren Innenentwicklungs- und Leerstandsanalyse (insbesondere zum Bolta-Areal) als Grundlage der Abwägung, bevor über die Außenentwicklung entschieden wird.

2. Verkehrliche Erschließung nicht gesichert (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung jeder Gewerbeansiedlung. Sie ist hier nicht hinreichend dargetan:

- Die zur Erschließung in Betracht kommenden Wege – insbesondere die **Kitzengasse und die Straße zur Scherau** – lassen nach den örtlichen Gegebenheiten **keinen Begegnungsverkehr** zu, insbesondere nicht im zu erwartenden Schwerlastverkehr. Die Fahrbahnbreiten und das Fehlen von Ausweichmöglichkeiten sind im Verfahren konkret zu vermessen und zu dokumentieren.
- Da diese Wege für den Ziel- und Quellverkehr des Betriebs nicht leistungsfähig sind, ist eine **erhebliche Mehrbelastung der Industriestraße** zu erwarten, da diese den Verkehr gebündelt aufnehmen muss. Die hieraus folgende Zunahme des Pkw- und insbesondere des Schwerlastverkehrs sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Verkehrssicherheit und Wohnumfeld sind zu ermitteln und zu bewerten.
- Eine Gewerbeansiedlung dieser Größenordnung erfordert damit **bauliche Umbaumaßnahmen** an der bestehenden Erschließung. Diese sind nach Art, Umfang, Flächenbedarf, Eingriffstiefe und Kostenträgerschaft offenzulegen.
- Der bislang angedachte Ansatz, durch Ausweisung einer 30-km/h-Zone den Schwerlastverkehr auf die Vogelherdstraße zu verlagern, stellt **keine Lösung, sondern eine Verlagerung** der Belastung in andere Wohnbereiche dar. Eine Verkehrsbelastung wird damit nicht vermieden, sondern lediglich örtlich verschoben. Wobei auch anzumerken ist, dass die eine Ausweisung einer 30- Zone in der Industriestraße, den Schwerlastverkehr davon nicht abhalten wird, diese trotzdem zu nutzen.

Forderung: Vorlage eines belastbaren Verkehrsgutachtens mit Prognose der täglichen Pkw- und Lkw-Bewegungen (Quell- und Zielverkehr), Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Erschließungsstraßen sowie Darstellung sämtlicher erforderlicher Ausbaumaßnahmen.

3. Immissionsschutz – Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. c BauGB i. V. m. TA Lärm)

Die Aussage der Vorhabenträgerin, es handle sich um keinen lärmintensiven Betrieb, ist eine nicht überprüfbare Angabe und ersetzt keine fachliche Untersuchung. Maßgeblich für die Beurteilung ist die TA Lärm in Verbindung mit der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- der anlagenbezogene Lärm (Produktion, Haustechnik, Verladung, Be- und Entladevorgänge, ggf. Nacht- und Schichtbetrieb),
- der verkehrsbedingte Lärm auf den Zufahrten und im Werksbereich,
- die zutreffende Einstufung der Schutzwürdigkeit der maßgeblichen Immissionsorte (angrenzende Wohnbebauung sowie die benachbarte Reitsportanlage) und die hieraus folgenden Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht.

Ohne schalltechnische Untersuchung, die alle relevanten Immissionsorte erfasst und die Einhaltung der Richtwerte – auch im Zusammenwirken mit dem bestehenden Gewerbegebiet (Gesamtbelastung) – nachweist, ist eine sachgerechte Abwägung des Lärmschutzbelangs nicht möglich.

Forderung: Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nach TA Lärm einschließlich Betrachtung von Vor- und Gesamtbelastung sowie ggf. festzusetzender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange und Bodenversiegelung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, § 1a Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet weist wasserwirtschaftliche Empfindlichkeiten auf, die einer besonderen Prüfung bedürfen:

- Unter dem betroffenen Wiesengrundstück verlaufen Wasserleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung Moritzberggruppe, die der Trinkwasserversorgung von Diepersdorf dienen. Ihre Lage, Schutzabstände und Funktionsfähigkeit werden durch die geplante Bebauung und Versiegelung unmittelbar berührt. Eine Überbauung oder Beeinträchtigung dieser Versorgungsleitungen ist auszuschließen. Der konkrete Leitungsbestand ist anhand der Bestandspläne des Zweckverbands offenzulegen; der Zweckverband ist als Träger öffentlicher Belange zwingend zu beteiligen.
- Das nähere Umfeld dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung; der Zweckverband Moritzberggruppe betreibt im Bereich von Diepersdorf Tiefbrunnen zur Sicherstellung

der Versorgung. Die Versiegelung von rund drei Hektar bislang offener Wiese mindert die Grundwasserneubildung, verändert den Wasserhaushalt und erhöht den Oberflächenabfluss. Mögliche Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung sind zu prüfen.

- Die Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung, Rückhaltung, Einleitung) ist nachzuweisen; eine bloße Ableitung verlagert die Belastung.

Zudem verlangt § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen – was angesichts vorhandener Bestandsflächen (Ziffer 1) hier in Frage steht.

Forderung: Wasserwirtschaftliches Fachgutachten (Grundwasser, Oberflächenwasser, Leitungsbestand, Niederschlagswasserbewirtschaftung) unter Beteiligung des zuständigen Wasserwirtschaftsamts.

5. Natur, Landschaft, Artenschutz und Naherholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 3, § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Inanspruchnahme einer naturnahen Wiesenfläche gegenüber dem Scherauer Weiher greift in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein und entzieht der Bevölkerung ein Naherholungsgebiet.

- Die laufenden artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Kartierungen sind ergebnisoffen abzuwarten. Ihr Ergebnis ist vollständig in den Umweltbericht aufzunehmen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Werden geschützte Arten festgestellt, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu prüfen; ggf. sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwingend.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) erfordert Vermeidung, Minimierung und vollständigen Ausgleich des Eingriffs; der Ausgleichsbedarf ist konkret zu bilanzieren.
- Der Verlust der Naherholungsfunktion ist als eigenständiger Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) zu gewichten.

Forderung: Vollständiger Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vor der Abwägungsentscheidung.

6. Heranrückende Bebauung und Bestandsschutz der Reitsportanlage (Gebot der Rücksichtnahme)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Reitsportanlage, die Bestandsschutz genießt. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme wirkt in beide Richtungen und ist im Rahmen der Abwägung zu bewältigen:

- Die heranrückende Gewerbenutzung darf den **bestandsgeschützten Reitbetrieb nicht einschränken**; umgekehrt sind betriebstypische Emissionen des Reitbetriebs (Geruch, Tierhaltung, Lärm, Besucher- und Anlieferverkehr) gegenüber der neuen Nutzung hinzunehmen und bei deren Konzeption zu berücksichtigen.

- Es ist im Verfahren auszuschließen, dass die Neuplanung zu späteren Nutzungskonflikten oder zu faktischen Einschränkungen des Bestandsbetriebs führt.

Forderung: Konfliktbewältigung durch geeignete Festsetzungen (Abstände, Anordnung der baulichen Anlagen, Immissionsschutz), die den Bestand der Reitsportanlage dauerhaft sichern.

7. Zur Begründung mit Gewerbesteuereinnahmen – abwägungsbezogene Einordnung

Das Interesse an Gewerbesteuereinnahmen ist ein berücksichtigungsfähiger, in der Abwägung jedoch nachgeordneter Gesichtspunkt. Er vermag die unter den Ziffern 1 bis 6 dargelegten Schutzbelange nicht ohne Weiteres zu überwinden und ist sachlich zu relativieren:

- **Kein rechtlicher Vorrang:** Fiskalische Interessen genießen in der bauleitplanerischen Abwägung keinen automatischen Vorrang vor Boden-, Wasser-, Immissions- und Naturschutzbelangen.
- **Verfügbare Alternative ohne Neuversiegelung:** Die Reaktivierung des Bolta-Leerstands (Ziffer 1) könnte gewerbliche Wertschöpfung und damit Steuereinnahmen ermöglichen, ohne dass hierfür Außenbereich in Anspruch genommen werden müsste.
- **Folgekosten-Gegenrechnung:** Den erwarteten Einnahmen sind die Kosten der erforderlichen Straßenausbau- und Erschließungsmaßnahmen, deren Unterhalt sowie die Aufwendungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gegenüberzustellen. Der unterstellte Netto-Effekt ist häufig deutlich geringer als der Bruttobetrag.
- **Abhängigkeit von einem Einzelbetrieb:** Die Ausrichtung auf einen einzelnen Betrieb macht den kommunalen Haushalt von dessen Konjunktur, Standortentscheidungen und Eigentümerstrukturen abhängig und stellt damit keinen verlässlichen Dauerertrag dar.

7a. Rechtliche Einordnung der fiskalischen Begründung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Über die abwägungsbezogene Einordnung (Ziffer 7) hinaus ist die fiskalische Begründung der Planung bereits auf der Ebene der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB rechtlich zu prüfen.

a) Fiskalische Interessen sind keine städtebaulichen Belange

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßstab sind ausschließlich städtebauliche bzw. bodenrechtliche Belange; rein fiskalische Interessen – auch solche der Gemeinde selbst – zählen nach allgemeiner Auffassung nicht zu den für die Bauleitplanung maßgeblichen öffentlichen Belangen. Das Interesse an der Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen ist daher für sich genommen kein tragfähiger städtebaulicher Rechtfertigungsgrund für die Ausweisung oder Erweiterung eines Gewerbegebiets. Soweit die Erweiterung maßgeblich mit dem Bedürfnis nach Gewerbesteuereinnahmen begründet wird, bedarf es daneben einer eigenständigen städtebaulichen Zielsetzung.

b) Erfordernis einer eigenständigen städtebaulichen Zielsetzung

Eine Gemeinde darf sich nach der Rechtsprechung an den Wünschen eines konkreten Vorhabenträgers orientieren und private Belange zum Anlass einer Planung nehmen. Dies setzt jedoch voraus, dass sie zugleich eigenständige städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Es wird daher angeregt und gebeten, in der Planbegründung das tragende städtebauliche Konzept offenzulegen, das die Planung unabhängig von der Erwartung künftiger Steuereinnahmen rechtfertigt. Erst anhand dieser Darlegung lässt sich beurteilen, ob die Planung den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB genügt. Dies ist auch im Interesse der Rechtssicherheit der Planung selbst geboten.

c) Verschärfte Begründungspflicht bei Inanspruchnahme des Außenbereichs

Dieser Gesichtspunkt gewinnt zusätzliches Gewicht, weil § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB für die Umwandlung bislang freier, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen eine gesteigerte Begründungspflicht vorsieht (vgl. Ziffer 1). Die Erwartung von Steuereinnahmen kann diese Begründung nicht ersetzen. Darzulegen ist vielmehr ein nachvollziehbarer, städtebaulich getragener Bedarf, der gerade die Inanspruchnahme dieses Außenbereichsstandorts – und nicht etwa des leerstehenden Bolta-Bestands – rechtfertigt.

d) Folge für die Rechtswirksamkeit

Fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, ist der Bebauungsplan bereits aus diesem Grund unwirksam; ein Abwägungsspielraum besteht insoweit nicht. Lässt sich die planerische Entscheidung unter keinem städtebaulichen Gesichtspunkt tragfähig begründen, kann zudem ein Fehler im Abwägungsergebnis vorliegen.

Forderung: Darlegung eines eigenständigen, von der bloßen Steuererwartung unabhängigen städtebaulichen Konzepts in der Planbegründung, das den konkreten gewerblichen Entwicklungsbedarf und die Wahl gerade dieses Außenbereichsstandorts tragfähig rechtfertigt.

8. Zusammenfassung und Anträge

Die Planung ist in der vorliegenden Form aus den dargelegten Gründen noch nicht abwägungsgerecht vorbereitet. Es fehlt insbesondere an der gesetzlich geforderten Innenentwicklungs- und Leerstandsprüfung, an der gesicherten verkehrlichen Erschließung sowie an den erforderlichen Fachgutachten zu Lärm, Wasser und Naturschutz.

Es wird beantragt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Diepersdorf Süd“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiterzuverfolgen, hilfsweise auszusetzen, bis die nachstehenden Unterlagen vorliegen;
2. Vorlage einer dokumentierten Innenentwicklungs- und Leerstandsanalyse (insbesondere zum Bolta-Areal) gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB;

3. Vorlage eines Verkehrsgutachtens einschließlich Nachweis des Begegnungsverkehrs und sämtlicher Ausbaumaßnahmen;
4. Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nach TA Lärm (Vor- und Gesamtbelastung);
5. Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens (Leitungsbestand, Grund- und Oberflächenwasser, Niederschlagswasser);
6. Vorlage des vollständigen Umweltberichts mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz;
7. Sicherung des Bestandsschutzes der Reitsportanlage durch geeignete Festsetzungen;
8. Darlegung eines eigenständigen städtebaulichen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, das die Erweiterung unabhängig von der Erwartung von Gewerbesteuereinnahmen rechtfertigt.

Es wird gebeten, sämtliche vorgebrachten Belange in die Abwägung einzustellen und das Ergebnis der Abwägung schriftlich mitzuteilen.

57

Von:
Gesendet: Donnerstag, 21. Mai 2026 12:24
An: Bauleitplanung Gemeinde Leinburg <Bauleitplanung@Leinburg.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

- die Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen und Beeinträchtigungen im Bereich der Zufahrt zur Scherau,
- den Schutz wasserrechtlicher und umweltbezogener Belange im Hinblick auf Grundwasser, Lachgraben, Weiherflächen, Oberflächenwasser, Entwässerung, mögliche Verschmutzungen sowie sonstige Auswirkungen durch Versiegelung oder gewerbliche Nutzung,

Ein weiterer aus unserer Sicht besonders wesentlicher Punkt betrifft mögliche Altlasten sowie potenzielle Auswirkungen geplanter Erdbewegungen und Baumaßnahmen auf Boden, Grundwasser und angrenzende Flächen.

Nach unserem Kenntnisstand befinden beziehungsweise befanden sich im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbegebietes historische Altlastenflächen aus früheren gewerblichen Nutzungen. Insbesondere ist bekannt, dass in diesem Bereich im Zusammenhang mit einer früheren Galvaniknutzung belastete Materialien, Abfälle sowie umweltgefährdende Stoffe eingebracht beziehungsweise vergraben wurden. Darüber hinaus bestehen Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen und verfüllte Bereiche.

Vor diesem Hintergrund sehen wir mögliche Auswirkungen geplanter Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Eingriffe in bestehende Bodenschichten sowie Veränderungen des Wasserhaushaltes mit großer Sorge.

Insbesondere sind aus unserer Sicht mögliche Auswirkungen auf:

- das Grundwasser,
- den Wasserhaushalt im Bereich des Scherauer Hofs,
- die bestehenden Weiherflächen,
- den Lachgraben,
- umliegende landwirtschaftliche Flächen,
- sowie mögliche Umwelt- und Gesundheitsrisiken

umfassend fachgutachterlich zu untersuchen und dauerhaft auszuschließen.

Wir erwarten ausdrücklich, dass im Rahmen der weiteren Planung und Erschließung sämtliche Altlasten-, Boden-, Grundwasser- und Umweltfragen vollständig aufgearbeitet, untersucht und transparent offengelegt werden, bevor Eingriffe oder Erdbewegungen erfolgen.

Darüber hinaus erwarten wir, dass mögliche Auswirkungen auf den Scherauer Hof sowie auf unsere bestehenden und zukünftigen Nutzungen ausgeschlossen werden und entsprechende Schutzmaßnahmen verbindlich festgelegt werden.

Darüber hinaus weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass nach allgemeinem planungsrechtlichem Grundsatz bestehende Betriebe Vorrangschutz genießen und neu hinzukommende Nutzungen auf die vorhandene Situation Rücksicht zu nehmen haben. Dies betrifft insbesondere Themen wie Immissionsschutz, Betriebszeiten, Veranstaltungen, Verkehrsaufkommen, Zufahrten, Umwelt- und Wasserschutz sowie zukünftige bauliche Entwicklungen.

Mit freundlichen Grüßen