

Fassung vom 22.02.2021

# Stadt Dietenheim

**1. Erweiterung des "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 15
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 19
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 21
6	Hinweise und Zeichenerklärung 22
7	Satzung 31
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 33
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 42
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 71
11	Begründung – Sonstiges 72
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 75
13	Begründung – Bilddokumentation 76
14	Verfahrensvermerke 77

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Gewerbegebiet**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.2 Emissionskontingente**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup> (Größe der überbaubaren Grundstücksflächen)	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE	18.300	62	47

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 456/7, 470/1 und 435/8.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

- 2.3** GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4** GFZ ..... **Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** BMZ ... **Baumassenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.3 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6** H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.7 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

**2.8 a Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)



**Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

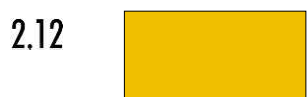
**2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, sowie nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)



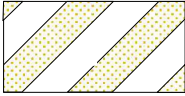

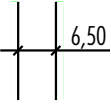
**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Nebenanlagen) sowie Werbeanlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).  
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen wird über einen neuen Kanal in der Erschließungsstraße gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet.  
Der bestehende Mischwasserkanal führt bis zum Regenüberlaufbecken (Regenüberlauf Grenzweg (Gemarkung Dietenheim Flurstück Nr. 969 sowie auf einem gemeindefreien Flurstück Nr. 898 (liegt in Bayern)) und zum anderen im Regenüberlaufbecken II (Gemarkung Dietenheim Flurstück Nr. 754/22).  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu sammeln und in einer oberirdischen Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mind. 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen.



Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Es ist ein Volumen von mind.  $4,4 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  Dachfläche und eine Grundfläche von mind.  $10,0 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  Dachfläche bereitzustellen. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.19



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland
- Pflanzung lockerer Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen und Entwicklung feuchter bis frischer Krautsäume in den Randbereichen gemäß der Festsetzung zu "Pflanzung 2"

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



## 2.22 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.23 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Pla-nung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.24 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen** Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.25 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen** Pflanzungen:  
 – Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.  
 – Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Bachbegleitende Zone sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen ohne Gehölze sind durch eine zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 2.26 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)** Pflanzungen:  
 – Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.  
 – Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).  
 – Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.  
 – Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche bzw. private Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Berg-Ulme  
Silber-Weide

Ulmus glabra  
Salix alba

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Vogelbeere

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Ohr-Weide  
Grau-Weide  
Purpur-Weide  
Fahl-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus padus subsp. padus  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Salix rubens  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen/Hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als Ortsrandeingrünung. Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken säume zu entwickeln.

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Silber-Pappel	Populus alba

Grau-Pappel	Populus x canescens
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

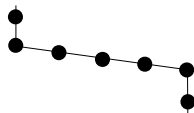
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	Prunus padus ssp. padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiß-Weide	Salix x rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30

EFH .... m ü. NN

**Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens im Hauptgebäude; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.31



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 303/2, 2152 und 754/1 (Gemarkung Dietenheim). Die Aufwertung aus den beiden zuerst genannten Maßnahmen wird der vorliegenden Planung vollständig zugeordnet. Von der erzielten Aufwertung auf Fl.-Nr. 754/1 wird der Planung ein Anteil von 11,73 % (13.300 Ökopunkte) zugeordnet. Der verbleibende Anteil von 88,27 % (98.867 Ökopunkte) steht der Stadt Dietenheim für weitere Planungen zur Verfügung.

Zusätzlich zu den drei o.g. Ökokonto-Maßnahmen wird eine Summe von 150.000 Ökopunkten käuflich von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben und der vorliegenden Planung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).



Planskizze Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 303/2



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahme: Errichtung eines Schwalbenhauses

Planskizze Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 2152



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahme: Umwidmung dieses Flurstücks in eine Fläche für Wald und gezielte Aufforstung, überwiegend mit Eichen, durch das Forstrevier Dietenheim

Planskizze Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 754/1



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Entwicklung von strukturreichen Waldbeständen als potenzielles Waldrefugium durch Extensivierung und kleinflächige Silllegungen der Waldbewirtschaftung

Planskizze zum Kauf der Ökopunkte Fl.-Nr. 1073 (Gemarkung Obersulmetingen)



#### Maßnahmen:

- Zur Aushagerung der Fläche sollte im ersten Jahr ein düngeloser Anbau mit Nährstoffzehrenden Feldfrüchten erfolgen (Mais, Hafer, etc.)
- Umwandlung der Ackerfläche in Magerwiese durch Begrünung des Ackers mit Ansaat (artenreiche Magerwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) mit gebietsheimischen "Regiosaatgut" (Herkunft "südliches Alpenvorland", z.B. Firma Rieger-Hoffmann, Saaten-Zeller); die Saatgut-Mischung muss speziell mit einer erhöhten Anzahl des "großen Wiesenknopf" (*Sanguisorba officinalis*) ergänzt werden
- Im 1. Jahr müssen 2-3 "Schröpschnitte" erfolgen (wenn Gräser max. 15-20 cm hoch sind); anschließend extensive Bewirtschaftung durch eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes; Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

### Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

### Materialien

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie Nebengebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.4 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 20 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. In der Summe der Flächen aller Werbeanlagen dürfen sie in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)


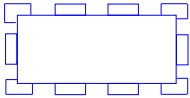
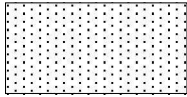
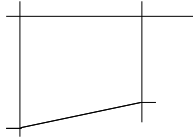
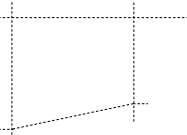
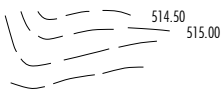
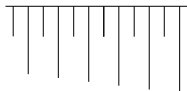
## 5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

### 5.1 HQextrem

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einem Risikogebiet für extreme Überschwemmungsereignisse (**HQextrem**). Es sollte daher auf eine hochwassersichere Bauweise geachtet werden. Hierzu wird zudem auf den Hinweis "Hochwasserschutz" unter Ziffer 6.18 verwiesen.

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bereich der 1. Erweiterung** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.6 **3 7 8 5** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.8  **Vorhandene/geplante Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 6.9 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.



Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

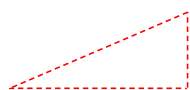
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

## 6.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis abgestimmt werden.

## 6.11



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

## 6.12 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

### 6.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Tiefe max. 0,30 m
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die de-

zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 6.14 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 32 Abs. 2 NatSchG BW die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### 6.15



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG ("Dietenheim"), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1248", Nr. 1772642584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Nr. 177264258602); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim", Nr. 177264258501); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine

nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

## 6.16 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## 6.17 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Zudem ist der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen zu beachten.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100 m nicht überschreiten. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 6.18 Hochwasserschutz

Unterkellerungen an Gebäuden sollten als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQextrem-Ereignissen der "Iller" wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden.

Lichtschächte sind hochwassersicher herzustellen.

Rechtsgrundlage: §78b WHG

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

Nr. 1: bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für

nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

Nr. 2: außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

Durch die Lage des Baugebietes im Bereich eines möglichen HQextrem-Ereignisses der "Iller", ist gem. §78c WHG Abs. 1 und 2 die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen grundsätzlich verboten.

Rechtsgrundlage § 78c WHG

(1) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

(2) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

## 6.19 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Dietenheim behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Höhe des Extrem Hochwassers beträgt  $H_{Q_{\text{extrem}}} = 515,30$  m. ü. NN. Die Erdgeschossfußböden der geplanten Gebäude müssen mindestens 20 cm über  $H_{Q_{\text{extrem}}}$  liegen.

Auf die Broschüre des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg über Hochwasserrisiko



bewusstes Planen und Bauen wird verweisen. (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes sollte eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt erfolgen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## **6.20 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Dietenheim noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **6.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Einschränkung baulicher Anlagen).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Dietenheim die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.05.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.02.2021.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 303/2 und 2152 (Gemarkung Dietenheim) sowie auf der Fl.-Nr. 754/1 (Anteil von 11,73 %, Gemarkung Dietenheim). Zudem wird eine Summe von 150.000 Ökopunkte käuflich von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben und der vorliegenden Planung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.02.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.02.2021 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

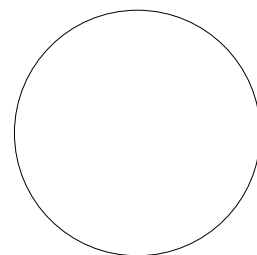
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Dietenheim, den .....

.....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **8 Begründung – Städtebaulicher Teil**

---

### **8.1 Allgemeine Angaben**

#### **8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

#### **8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des Stadtzentrums von Dietenheim und nördlich der L 1268 westlich eines bereits bestehenden Gewerbegebietes.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen landwirtschaftlichen Weg der Fl.-Nr. 3792 und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird der Geltungsbereich von der "Industriestraße" und angrenzenden Gewerbeflächen begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße "L 1268" und westlich endet der Geltungsbereich am Verlauf des Baches "Gießen".

8.1.2.3 Derzeit wird der zu überplanende Bereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

8.1.2.4 Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über die Landesstraße "L 1268" sowie die bereits bestehende Zufahrt in das Gewerbegebiet-Süd I erfolgen.

8.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3792 (Teilfläche).

### **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

#### **8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Unteren Illertal bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder naturräumliche Einzelemente.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist als eben anzusehen.

#### **8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Mit der Entwicklung der Fläche möchte die Stadt Dietenheim den beschriebenen Bereich planungsrechtlich steuern, um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes "Süd I" zu gewährleisten.

- 8.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft sowie des Bedarfes von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Daher muss die Stadt Dietenheim entsprechende Flächenpotentiale schaffen und bauleitplanerisch tätig werden.
- 8.2.2.3 Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die sich zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen eignen.
- 8.2.2.4 Gewerbebetriebe sollen im Gemeindegebiet gehalten werden. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten an dieser Stelle soll den angrenzenden Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden, sich am bestehenden Standort weiterzuentwickeln, ohne lange Transportwege zu außerhalb liegenden neuen Produktionsstandorten durchführen zu müssen. Dies steigert die Effizienz der Unternehmen, reduziert Kosten und verringert den Lieferverkehr.
- 8.2.2.5 Die Stadt Dietenheim ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von räumlich angrenzenden Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Durch diese Planung können teilweise zukünftige Pendlerbewegungen vermieden werden. Für diese städtebaulichen Entwicklungsziele stehen aufgrund der Nachfrage nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten, zur Verfügung. Daher erwächst der Stadt Dietenheim das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **8.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
  - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr.8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr.33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
- A IV 2.1.y/Karte Ausweisung der Stadt Dietenheim als Unterzentrum.  
Raumstruktur
- B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.

8.2.3.2 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Donau-Iller im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72 "Illertal". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet auf Grund der starken Zerschneidungs-Effekte der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Landesstraße "L2186" und der sich im Osten und Westen direkt anschließenden gewerblich genutzten Flächen sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, besitzt dieser Bereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g.

städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die Stadt Dietenheim im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Donau-Iller.

- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 8.2.3.4 Die Stadt Dietenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als "Gewerbefläche (in Planung)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Die im westlichen Bereich dargestellte öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche bleibt bestehen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den anhaltenden Bedarf der Stadt Dietenheim an gewerblich nutzbaren Flächen zu decken, den bestehenden ortsansässigen Gewerbetreibenden einen angemessenen Expansionsraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig städtebaulich steuernd einzugreifen um eine langfristige sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Stadt Dietenheim zu gewährleisten.
- 8.2.4.2 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen.
- 8.2.4.3 Andere mögliche Standorte sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet nicht vorhanden. Des Weiteren lagen konkrete Bauanfragen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Süd I vor. Außerdem spricht der geringe Erschließungs-Aufwand für den gewählten Standort. Die Lage des Plangebietes bietet eine optimale verkehrliche Anbindung über die "L 1268" sowie die bereits bestehende Zufahrt in das Gewerbegebiet-Süd I.
- 8.2.4.4 Im Rahmen der schriftlichen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das westlich angrenzende Biotop ("Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim", Nr. 1-7726-425-8501) sowie auf die Tatsache, dass sich der Planbereich in einer Überflutungsfläche bei HQ extrem befin-

det hingewiesen. Darüber hinaus wurde auf das etwa 1,5 km westlich des Geltungsbereiches liegende FFH- Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller" (Nr. 7625-311) und auf die Einwirkung von Gewerbelärm-Immissionen auf das Plangebiet Aufmerksam gemacht.

8.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO) zur Verfügung.

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **8.2.5 Städtebaulicher Entwurf**

8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf (vom 28.03.2018) angefertigt. Dieser städtebauliche Entwurf stellt ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der derzeit unbebauten Flächen nördlich der "L 1268", östlich des Baches "Gießen" und westlich der "Industriestraße". Damit wird ein Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Süd" geschaffen.

## **8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

8.2.6.1 Für den gesamten Planbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet werden öffentliche Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von Tankstellen nur bedingt geeignet. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp wird angeführt, dass



aufgrund der begrenzten Größe des Planbereiches die Fläche vollkommen zur Umsetzung von Gewerbe genutzt werden soll. Für den Anlagentyp gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort von Dietenheim zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich-dörfliche Umfeld begründet

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit es sich nicht um Einzelhandel von Handwerksbetrieben handelt, welche ihr angebotenes Sortiment selbst herstellen, im Wege der handwerklichen Leistungen verbrauchen, einbauen oder auf andere Weise weiterverarbeiten und bei denen die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Die Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe würde zu Fehlentwicklungen führen. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort von "Dietenheim" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Zudem würde ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -

anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,80 stellt eine für die gewerbliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der westlich und östlich angrenzenden bestehenden gewerblichen Bebauung.

- Die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl von 2,40 entspricht der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Bauweise mit drei Vollgeschossen zu ermöglichen. Die Festsetzung von Geschosßflächenzahlen mit Maximalwert zielt darauf ab, für den überplanten Bereich eine verdichtete Bauweise zu sichern.
- Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind. Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) ist für ein Gewerbegebiet besonders sinnvoll, da in diesem Gebiet vielmehr der umbaute Raum eines Gebäudes (z.B. für die Errichtung von Werkhallen etc.) im Vordergrund steht, als die zulässige Anzahl der Geschosse. Diese Wertung ist auch aus § 17 Abs. 1 BauNVO abzuleiten, wonach die Festsetzung einer BMZ ausschließlich für Gewerbe-, Industrie- und sonstige Sondergebiete vorgesehen ist.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

8.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

8.2.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die variable Anordnung von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen. Der Wert von 120,00 m orientiert sich an der bereits in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Bebauung.

8.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl, Baumassenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den o.g. qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 8.2.6.7 Für die privaten Grundstücke wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 8.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.6.9 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Auf eine Gliederung des Plangebiets der Erweiterung in Teilflächen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verzichtet, da die Erweiterungsfläche im Verhältnis zu den Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen im bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim; genehmigt am 04.07.2001, gegliedert ist. Die im bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd I" als "Gewerbegebiet" sowie als "Industriegebiet" festgesetzten Flächen sind nicht durch Emissionskontingente beschränkt.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet. Die Emissionskontingente für den Geltungsbereich wurden dabei so berechnet, dass die Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden und somit auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicher gewährleistet ist. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionspunkt (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des

bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 8.2.6.10 Die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. In den Hinweisen befinden sich weitere Ausführungen zum Hochwasserschutz.

## **8.2.7 Infrastruktur**

- 8.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 8.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

- 8.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Industriestraße" und deren Anschluss an die "L 1268" gut an das Verkehrsnetz angebunden.

- 8.2.8.2 Ein Fahrrad- und Fußweg ist im nördlichen Planbereich, entlang der Einmündung in die "Industriestraße" gegeben.

- 8.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Industriestraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Ausrundungen gewährleistet.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Dietenheim ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich sowohl um Grünland als auch um brachgefallene Ackerflächen am südlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Dietenheim. Das Plangebiet schließt im Westen sowie im Osten an bestehende gewerbliche Gebäude an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße "L 1268" begrenzt. Im Norden befindet sich eine offene Grünfläche, welche derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und als Pufferzone zwischen der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche und der vorhandenen Wohnbebauung dient.
- 9.1.1.3 Die Stadt Dietenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbefläche (in Planung)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie größerer Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Stadtverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 maximalen Gebäudehöhen von maximal 526,50 m ü. NN, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie als Gewässerrandstreifen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung festgesetzt. Zudem dürfen ausschließlich Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
- 9.1.1.6 Für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser,

Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,36 ha, davon sind 1,84 ha Gewerbegebiet, 0,16 ha Verkehrsflächen, 0,03 ha Verkehrsbegleitgrün und 0,33 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 303/2, 2152 und 754/1 (Gemarkung Dietenheim). Zudem wird eine Summe von 150.000 Ökopunkte käuflich von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben und der vorliegenden Planung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet.

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Donau-Iller im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72 "Illertal". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet auf Grund der starken Zerschneidungs-Effekte der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Landesstraße "L2186" und der sich im Osten und Westen direkt anschließenden gewerblich genutzten Flächen sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, besitzt dieser Bereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Wertigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die Stadt Dietenheim im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Donau-Iller.

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 17.05.2006):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim bereits als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Im Landschaftsplan sind die Flächen ebenfalls bereits als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Die Planung widerspricht somit nicht den Inhalten des Landschaftsplanes.

#### 9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,40 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller" (Nr. 7625-311). Auf Grund der Distanz zwischen der Planfläche und dem Schutzgebiet sowie bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Daher sind eine FFH-Vorprüfung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Im Westen grenzt direkt das kartierte Biotop "Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim" (Nr. 1-7726-425-8501) gem. § 30 BNatSchG an den Geltungsbereich an. Weitere Biotop ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1268", Nr. 1-7726-425-8584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Nr. 1-7726-425-8602) befinden sich in direkter Umgebung zur Planfläche.
- Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von etwa 17 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Dietenheim" (Nr. 4.25.106).
- Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotop nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [7.4.1.1]" und "Prognose [7.4.3.1] bei Durchführung der Planung").
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

- 9.2 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland sowie einen brach gefallenen Acker (etwa 1-2 Jahre ohne Bewirtschaftung). Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands; bei Acker: regelmäßiger Bodenbruch, Einsatz von Kulturpflanzen) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Auch sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden und der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Ertragsflächen an den Geltungsbereich an während die Planfläche im Süden von der Landesstraße "L 1268" begrenzt wird und das Areal vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet trennt. Im Osten sowie Westen befinden sich bereits gewerblich genutzte Gebäude. Im Westen werden diese von der Planfläche durch den Gießenbach mit seinen Biotopen (siehe Punkt 7.3.2.4 "Weitere Schutzgebiete/Biotope") getrennt.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Landesstraße, Erschließungsstraßen der vorhandenen Gewerbegebiete). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht detailliert durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Ein Vorkommen von Offenlandbrütern (z.B. Feldlerche) ist auf Grund der räumlichen Begrenzung und damit einhergehenden Kulissenwirkungen ausgehend von Gebäuden, Straßen und dem Gehölzbestand entlang des Gießens nicht zu erwarten. Eine bedeutende Nutzung des Areals durch Fledermäuse ist ebenfalls auszuschließen. Es ist anzunehmen, dass



Fledermaus-Flugkorridore (Leitlinien) primär entlang des Gießens nutzen — ein größeres Insektenvorkommen über dem Plangebiet, welches eine erhöhte Nahrungssuchaktivität erwarten ließe, ist schon allein auf Grund der nutzungsbedingten Insektenarmut im Bereich intensiver Landwirtschaft nicht vorstellbar. Zudem fehlt es an jeglichen Strukturen, welche als Leitlinie genutzt werden könnten. Randbereiche bzw. südexponierte Böschungen, welche Vorkommen von geschützten Reptilienarten vorweisen könnten, bestehen im Plangebiet zudem nicht. Am Gießen ist gem. Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorkommen des streng geschützten Bibers bekannt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Auelehme zu erwarten. Aus den sandig, humos, lokal anmoorigen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp kalkreiche braune Aueböden bis Auengleye aus Auelehm über Schotter (Iller) ausgebildet.
- Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Bereich der teilweise brachgefallenen Ackerflächen kommt es zu regelmäßigem Bodenbruch sowie zu Eintragungen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Dies stellt eine gewisse Beeinträchtigung der vorhandenen Böden dar.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit (Wertstufe 4) aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden weisen eine sehr hohe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wertstufe 5). Auch das Filter und Puffervermögen der vorhandenen Böden für Schadstoffe kann mit hoch (Wertstufe 4) bezeichnet werden.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Westen grenzt direkt der "Gießen" an den Geltungsbereich an.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund des benachbarten Bachlaufes "Gießen" kann jedoch mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein modifiziertes Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Illertal in Illertissen/Au" zugeführt.
- Angrenzende Bereiche zum "Gießen" sind zum Teil als Überschwemmungsgebiet für ein extremes Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) ausgewiesen.
- Auf Grund der Topographie ist mit keinem oberflächlich abfließendem Hangwasser im Plangebiet zu rechnen.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Klima ist von relativ mild gemäßigten Temperaturen und recht geringen Niederschlägen geprägt. Die Niederschläge im Jahresmittel liegen bei 700 bis 750 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5°C (eher 8°C) im Illertal.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, sodass die Bildung von Frischluft komplett entfällt und auf die benachbarten Flächen, insbesondere im Bereich der bachbegleitenden Gehölze entlang des "Gießen", begrenzt ist. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des ebenen Reliefs nicht ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen kann davon ausgegangen werden, dass sich Schadstoffe in der Luft der Planfläche anreichern.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Dietenheim liegt innerhalb des Naturraums "Unteres Illertal" der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Dietenheim.
- Der Bereich ist von Süd und Norden her einsehbar jedoch auf Grund des ebenen Geländes nicht exponiert. Im Westen der Fläche grenzt ein landschaftlich wertvolles Element in Form eines bachbegleitenden Gehölzes an und sorgt so für eine gewisse Durchgrünung der vorhandenen Gewerbegebiete. Insgesamt kann jedoch von keiner bedeutenden Erholungseignung der Fläche gesprochen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Im Plangebiet selbst sowie direkt angrenzen befinden sich keine Wander-, Fuß- oder Radwege.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Kulturgüter im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wäre die Errichtung von Erdwärmesonden möglich und als effizient zu bezeichnen. Zu beachten ist jedoch, dass Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen sind.

#### 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

## **9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland sowie die Ackerflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Dietenheim; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

## **9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes sowie des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können den vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen

profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen mit Gehölzen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch die geplante Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches, welche mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wird vermieden, dass es zu Beeinträchtigungen des Bibernvorkommen am Gießen kommen wird. Zudem wird die Lebensraumqualität durch die zu pflanzenden Gehölze zusätzlich verbessert. Hinsichtlich Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Spezies ist auf Grund der derzeit sehr schlechten Habitateigenschaften, welche keine Vorkommen relevanter Arten ermöglichen, mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Die östlichen und westlichen Grünflächen werden neben einer extensiven Pflege auch mit Bäumen und Sträuchern versehen, um so zum einen eine Eingrünung der Gewerbefläche zu gewährleisten als auch um einen schonenden Übergang zu den Biotopen und dem Bachlauf zu schaffen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wasser gebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und Ackerflächen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

### 9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 1,46 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes

(KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Eintrag von Schadstoffen	–

### 9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen wird über einen neuen Kanal in der Erschließungsstraße gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der "Industriestraße" eingeleitet. Der bestehende Mischwasserkanal führt bis zum Regenüberlaufbecken (Regenüberlauf Grenzweg (Gemarkung Dietenheim Flurstück Nr. 969 sowie auf einem gemeindefreien Flurstück Nr. 898 (Lage in Bayern)) und zum anderen im Regenüberlaufbecken II (Ge-



markung Dietenheim Flurstück Nr. 754/22). Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung geleitet. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorgenommen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Mischwasserbehandlung für das geplante Gewerbegebiet findet zum einen im Regenüberlauf Grenzweg (Gemarkung Dietenheim Flurstück Nr. 969 sowie auf einem gemeindefreien Flurstück Nr. 898 (liegt in Bayern)) und zum anderen im Regenüberlaufbecken II (Gemarkung Dietenheim Flurstück Nr. 754/22) statt. Das Abwasser wird in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Illertal in Illertissen/Au gereinigt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gesammelt und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorgenommen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an Leitungen der Stadt Dietenheim.
- Auf Grund der Bereiche, welche im Falle eines extremen Hochwassers überflutet werden könnten, wird darauf hingewiesen, dass die Unterkellerungen von Gebäuden als wasserdichte und

auftriebsichere Wannen ("weiße Wanne") ausgeführt werden sollte. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden. Haustüren, Kellertüren und Kellerfenster sollten zur Vermeidung von Schäden bei eventuell eintretenden HQ<sub>Extrem</sub>-Ereignissen der "Iller" wasserdicht und drucksicher ausgeführt werden. Auch die Lichtschächte sollten hochwassersicher hergestellt werden.

#### 9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes entgegen zu wirken, werden im Plangebiet Grünflächen mit einer entsprechenden Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese sorgen für eine Temperaturregulierung und weisen eine gewisse die Luft filternde Wirkung auf. Zudem kann durch die Pflanzung von Gehölzen die Frischluftproduktion im Plangebiet gesteigert werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands und der Ackerflächen	weniger Kaltluft (Grünland/Acker)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

#### 9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da die offenen, landwirtschaftlich geprägten Offenlandstrukturen (Grünland/Acker) entlang des Bachlaufes "Gießen" verloren gehen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird das Plangebiet aus drei Richtungen (Osten, Süden, Westen) durch öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung umschlossen. Mit der festgesetzten Pflanzung im Osten und der Pflanzung auf der Ausgleichsfläche im Westen kann so eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert werden. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Um eine Einbindung der geplanten Gebäudekomplexe zu erreichen wird eine Höhenfestsetzungen vorgesehen, welche die Erscheinung der hinzutretenden Bebauung an die Umgebung anpasst.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust der offenen landwirtschaftlichen Ertragsflächen	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Abschirmung der neuen Gebäudekörper zur angrenzenden freien Landschaft	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

### 9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren und beschränken sich ausschließlich noch auf die benachbarten Flächen, insbesondere im Norden. Diese können weiterhin zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Vermeidung und Minimierung (Gehölzpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen) werden nicht nur die Gebäude in gewissem Maße von der Umgebung abgeschirmt, sondern bilden auch einen Ort der Erholung für die betriebsangehörigen Mitarbeiter. Fuß- und Radverbindungen in die nördlichen Freiflächen bleiben durch die Errichtung eines Fuß- und Radweges weiterhin bestehen.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei- werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen insbesondere für betriebsangehörige Mitarbeiter	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm, Verkehrsabgase	–

#### 9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen die zeitweisen Auswirkungen auf die angrenzenden, bereits bebauten Gebieten haben können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe,

Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Gewerbegebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das städtische Abfallentsorgungssystem der Stadt Dietenheim.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen. Zu beachten ist jedoch, dass Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen sind.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.
- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur in Bezug auf Lärmimmissionen zu erwarten. Dies wurde bei der Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.



## 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für den Boden erfolgt auf der Grundlage der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Februar 2010). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

#### 9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

#### 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Eine Bilanzierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ist nicht erforderlich, da eine Bilanzierung sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auch für die vorliegenden Flächen bereits im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" im Jahre 2001 erfolgten. Die interne Ausgleichsfläche im Bebauungsplan war Teil dieser Bilanzierung und wurde unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach den Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Dietenheim.

#### 9.2.4.5 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.6 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 14.686 m<sup>2</sup>
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. Fuß- und Radweg): 1.554 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 16.240 m<sup>2</sup>.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	16.240	3-4-4 (3,666)	0-0-0 (0)	14,66	238.078
<b>Summe</b>	<b>16.240</b>				<b>238.078</b>

9.2.4.7 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 238.078 Ökopunkten.

9.2.4.8 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.4.9 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleibenden keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleibenden keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.12 Den nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 303/2, 2152 und 754/1 (Gemarkung Dietenheim). Zudem wird eine Summe von 150.000 Ökopunkte käuflich von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben und der vorliegenden Planung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Planskizzen unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

## Ökokontomaßnahmen:

### Fl.-Nr. 303/2:

- Durch Konzentrationsprozesse in der Landwirtschaft, durch die Verringerung offener, feuchter Bodenflächen und durch einen massiven Rückgang von Insekten geht der Bestand der Schwalben in Deutschland zurück. Um dem entgegen zu wirken, hat die Stadt Dietenheim vor der Grundschule ein Schwalbenhaus aufgestellt.

### Fl.-Nr. 2152:

- Eine Weidefläche an einer Geländekante wurde in eine Fläche für Wald umgewidmet. Es ist eine gezielte Aufforstung, überwiegend mit Eichen, durch das Forstrevier Dietenheim erfolgt.

### Fl.-Nr. 754/1

- Eine Waldfläche soll zu einem strukturreichen Waldbestand mit Totholzanteilen zu einem potenziellen Waldrefugium umgewandelt und ausgewiesen werden. Hierzu soll die Nutzung extensiv und in kleinflächigen Bereichen eine Stilllegung der Bewirtschaftung erfolgen. Insgesamt konnte die Maßnahme 112.000 Ökopunkte erzielen. Der vorliegenden Planung werden hiervon 13.133 Ökopunkte zugeordnet, sodass der Stadt Dietenheim 98.867 Ökopunkte für weitere Vorhaben zu Verfügung steht.

## Ausgleichsflächenkauf:

### Fl.-Nr. 1073 (Gemarkung Obersulmetingen)

- Zur Aushagerung der Fläche soll im ersten Jahr ein düngeloser Anbau mit Nährstoffzehrenden Feldfrüchten erfolgen (Mais, Hafer, etc.).
- Anschließend wird die Fläche mit Eggen oder Striegeln vorbereitet. Die Begrünung des Ackers wird durch Ansaat (artenreiche Magerwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) mit gebietsheimischen "Regiosaatgut" (Herkunft "südliches Alpenvorland", z.B. Firma Rieger-Hoffmann, Saaten-Zeller) erfolgen. Die Saatgut-Mischung muss speziell mit einer erhöhten Anzahl des "großen Wiesenknopf" (*Sanguisorba officinalis*) ergänzt werden.
- Zu Beginn (im 1. Jahr) der Umwandlung des Ackers in Grünland sollten 2-3 "Schöpfscnitte" erfolgen (wenn Gräser max. 15-20 cm hoch sind). Künftig (nach 1-2 Jahren Entwicklung) wird das Grünland durch eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts extensiv bewirtschaftet, um die Standortvielfalt zu fördern. Die Mahdtermine sind hierbei an die Hauptflugzeit (Juli und August) des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings angepasst und mit dem RP Tübingen abgestimmt. Der erste Schnitt ist bis spätestens 15. Juni durchzuführen. Der zweite Schnitt soll frühestens ab 1. September erfolgen. Sofern der Zeitraum für den ersten Schnitt witterungsbedingt nicht eingehalten werden kann, erfolgt nur ein Schnitt im September. Auf eine Düngung und Ausbringung von Pestiziden wird verzichtet.

- 9.2.4.13 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-238.078
Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 303/2	+19.865
Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 2152	+55.080
Ökokontomaßnahme Fl.-Nr. 754/1	+13.133
Kauf an Ökopunkten	+150.000
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	0

- 9.2.4.14 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 9.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 9.2.5.1 Andere mögliche Standorte sind auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet nicht vorhanden. Des Weiteren lagen konkrete Bauanfragen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Süd I vor. Außerdem spricht der geringe Erschließungs-Aufwand für den gewählten Standort. Die Lage des Plangebietes bietet eine optimale verkehrliche Anbindung über die "L 1268" sowie die bereits bestehende Zufahrt in das Gewerbegebiet-Süd I.

## 9.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
  - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Februar 2010)
- 9.3.1.2 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Dietenheim als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am südlichen Ortsrand von Dietenheim ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,36 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich sowohl um Grünland als auch um (brachgefallene) Ackerflächen am südlichen Siedlungsrand des Haupt-Ortes Dietenheim. Das Plangebiet schließt im Westen sowie im Osten an bestehende gewerbliche Gebäude an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die

Landesstraße "L 1268" begrenzt. Im Norden befindet sich eine offene Grünfläche, welche derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und als Pufferzone zwischen der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche und der vorhandenen Wohnbebauung dient.

- 9.3.3.3 Im Westen grenzt direkt das kartierte Biotop "Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim" (Nr. 1-7726-425-8501) gem. § 30 BNatSchG an den Geltungsbereich an. Weitere Biotope ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1268", Nr. 1-7726-425-8584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Nr. 1-7726-425-8602) befinden sich in direkter Umgebung zur Planfläche. Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von etwa 17 m befindet sich direkt das Landschaftsschutzgebiet "Dietenheim" (Nr. 4.25.106). Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung.
- 9.3.3.4 Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,40 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller" (Nr. 7625-311). Auf Grund der Distanz zwischen der Planfläche zum Schutzgebiet sowie bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Daher sind eine FFH-Vorprüfung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.
- 9.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.
- 9.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Hierbei ist zu beachten, dass ein Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensräume bereits im Jahre 2001 im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" erfolgte. Somit verbleibt ausschließlich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 238.078 Ökopunkten wird durch die Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto kompensiert. Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 303/2, 2152 und 754/1 (Gemarkung Dietenheim). Zudem

wird eine Summe von 150.000 Ökopunkte käuflich von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben und der vorliegenden Planung als Ausgleich bzw. Ersatz zugeordnet.

- 9.3.3.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Dietenheim)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverband Dietenheim
- Bodenfunktionskarten des Landschaftsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim
- Stellungnahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am (vom 08.06.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (Geotechnik), des Regionalverbandes Donau-Iller (Regionalplan) sowie des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Landwirtschaft, Naturschutz und Forst, Gewässer, Grundwasser, Abwasser, Bodenschutz



- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" des Büros Sieber in der Fassung vom 02.12.2019 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Vorschriften zur Aufständering von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständeringwinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.
- 10.1.1.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.
- 10.1.1.3 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

## 10.2 Sonstige Regelungen

### 10.2.1 Werbeanlagen

- 10.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Größe und der Lage der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,36 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,84	77,9%
Öffentliche Grünflächen	0,33	14,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,19	8,1%

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation der Stadt Dietenheim

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsleitung der Stadt Dietenheim  
6,5

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest, Munderkingen

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: erfolgt durch Stadt Dietenheim, zur Zeit Firma Knittel (Vöhringen)

11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **11.3 Zusätzliche Informationen**

### **11.3.1 Planänderungen**

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 22.09.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.10.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.10.2020 enthalten):

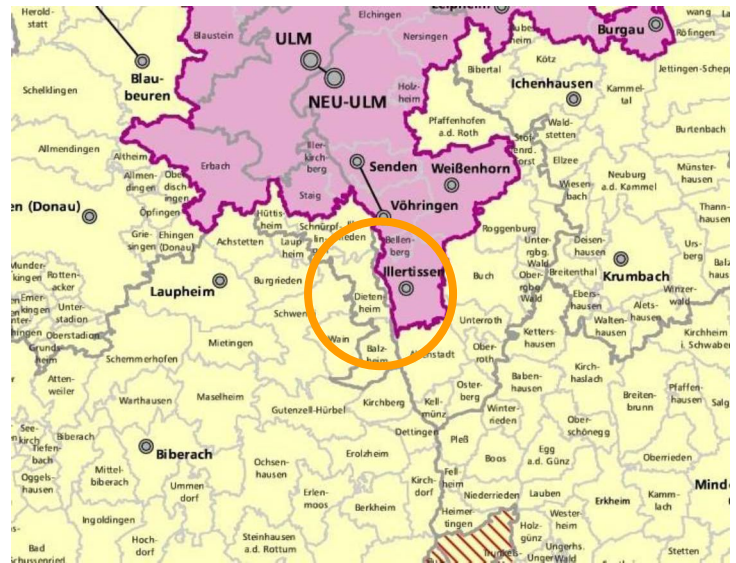
- Ergänzung der Ziffer 2.11 zum Anbauverbot entlang der Landesstraße
- Klarstellung der Pflege auf den öffentlichen Grünflächen unter Ziffer 2.25
- Vorgabe von heimischen Laubgehölzen als Hecken unter Ziffer 2.26
- Entfernung der Gewöhnlichen Esche aus den Pflanzlisten unter den Ziffern 2.26 und 2.27
- Anpassung der Angaben unter der Ziffer 5.13
- Ergänzungen des Hinweises zum Brandschutz
- Erweiterung der Ergänzenden Hinweise zum Baugrund sowie zur Empfehlung einer Baugrunduntersuchung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 22.02.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.04.2021 wie folgt Berücksichtigung.

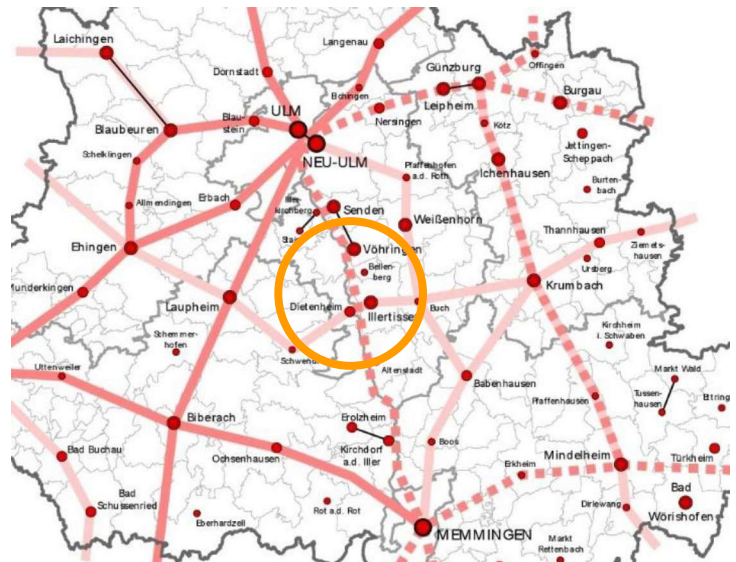
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2021 enthalten):

- redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme zu den Risikobereichen bei HQextrem
- Ergänzungen des Hinweises zum Brandschutz
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

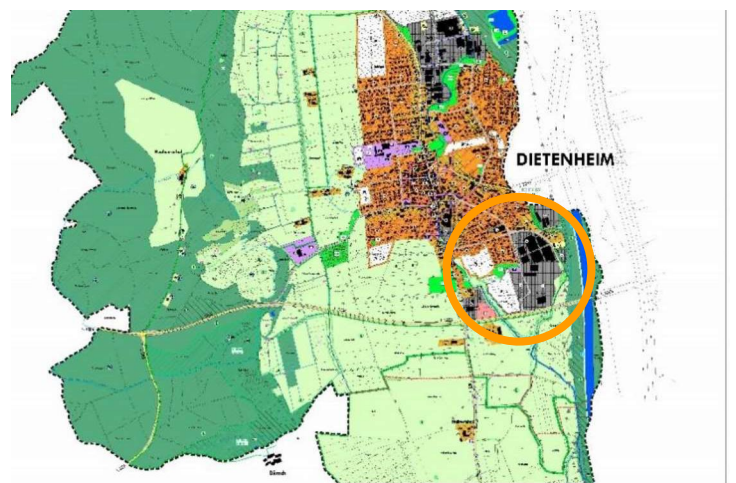
Landesentwicklungsplan  
Baden-Württemberg  
2002, Karte zu 2.1.1  
"Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte "Entwicklungsachsen und "zentrale Orte"; Darstellung als "Unterzentrum"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbefläche in Planung



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet und das östlich angrenzende Gewerbegebiet sowie auf die im Süden entlang des Plangebietes verlaufende "L 1268"



Blick von Norden auf das Plangebiet und die im Süden angrenzende "L 1268"



Blick auf die Anbindung von der "Industriestraße" auf die "L 1268"



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2017. Der Beschluss wurde am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Dietenheim, den .....

.....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.2018 bis 08.06.2018 (Bekanntmachung am 18.05.2018) statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 25.05.2020; Entwurfsfassung vom 17.03.2020; Bekanntmachung am 29.05.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.11.2020 bis 30.11.2020 (Billigungsbeschluss vom 26.10.2020; Entwurfsfassung vom 22.09.2020; Bekanntmachung am 06.11.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Dietenheim, den .....

.....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 08.05.2018. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.06.2020 (Entwurfsfassung vom 17.03.2020; Billigungsbeschluss vom 25.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.11.2020 (Entwurfsfassung vom 22.09.2020; Billigungsbeschluss vom 26.10.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Dietenheim, den .....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

#### **14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.05.2021 über die Entwurfsfassung vom 22.02.2021.

Dietenheim, den .....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

#### **14.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 22.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.05.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Dietenheim, den .....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

#### **14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dietenheim, den .....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

#### **14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dietenheim, den .....  
(Christopher Eh, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.03.2020  
Plan geändert am: 22.09.2020  
Plan geändert am: 22.02.2021

Planer:

.....  
(i.A. B. Eng. Landschaftsplanung M. Heumos)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.