

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit -

- 1. Bebauungsplanentwurf „Nesselbosch II“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Nesselbosch II“**

Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim

Der Gemeinderat der Stadt Dietenheim hat am 17.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Nesselbosch II“, Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nesselbosch II“, Stadt Dietenheim, Gemarkung Dietenheim, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Nesselbosch II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von Dietenheim geschaffen. Es ist vorgesehen, in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet „Nesselbosch“, die Siedlungsstruktur zu arrondieren.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung mit verschiedenen Grundstücksgrößen (260m²-1150m²) geschaffen, die je nach Bedarf flexibel vermarktet werden können und differenzierte Wohnformen wie Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser zulassen.

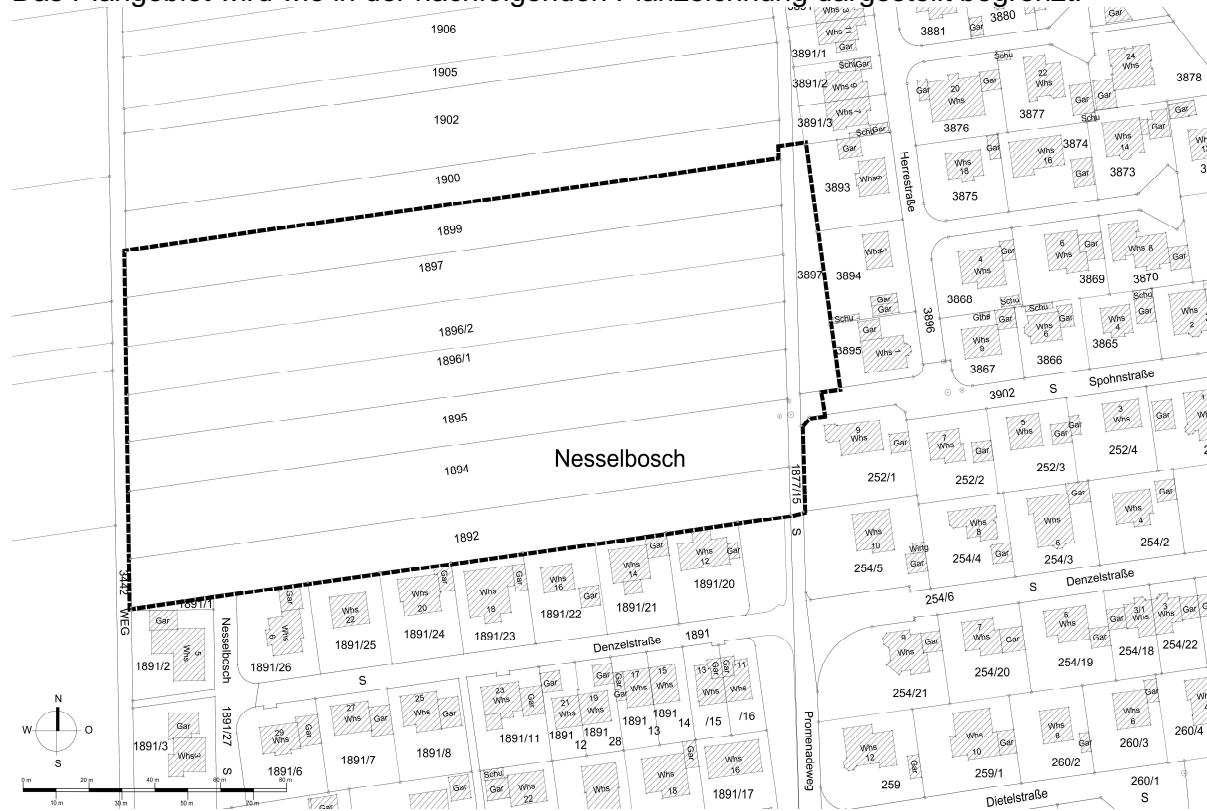
Das Plangebiet liegt im Norden von Dietenheim. Es wird begrenzt durch den Siedlungsbereich im Osten und Süden und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1892, 1894, 1895, 1896/1, 1896/2, 1897, 1899 und Teile der Flurstücke Nr. 1877/15 (Weg), 3902 (Spohnstraße) und 3897.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig im Nordosten zum Einbezug einer geplanten Trafostation vergrößert.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,27 ha.

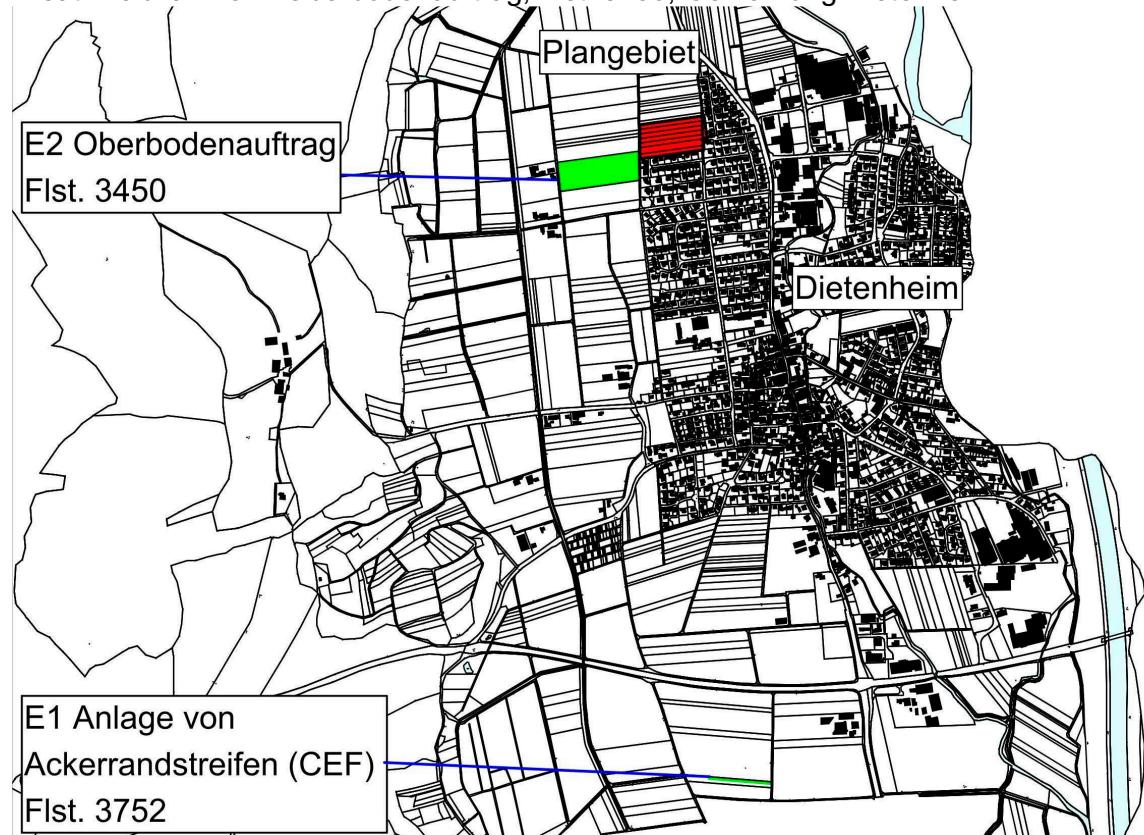
Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Für den Eingriff durch den Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Ersatzmaßnahme 1: Anlage von Ackerrandstreifen (CEF), Flst. 3752, Gemarkung Dietenheim

Ersatzmaßnahme 2: Oberbodenauftrag, Flst. 3450, Gemarkung Dietenheim



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 17.11.2025.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Donnerstag, dem 27.11.2025 bis Dienstag, dem 30.12.2025,

auf der Internetseite der Stadt unter der Internet-Adresse <https://www.dietenheim.de/startseite/rathaus+dietenheim/oeffentliche+bekanntmachungen.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verband.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Stadtverwaltung Dietenheim, Königstraße 63, 89165 Dietenheim (Bauamt)

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Dietenheim:

Montag bis Donnerstag	vormittags	von 08:00 bis 12:00 Uhr
Montag	nachmittags	von 14:00 bis 16:00 Uhr
Mittwoch	nachmittags	von 16:00 bis 18:00 Uhr
Freitags	vormittags	von 08:00 bis 13:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht veröffentlicht.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 16.10.2025

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Kompensationsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen bzw. folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für die nachfolgenden Schutzgüter vorgesehen, sofern voraussichtlich erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzwert Mensch

Die Richtwerte des Lärmschutzes wie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden voraussichtlich für das Wohngebiet „Nesselbosch II“ eingehalten.

Schutzwert Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet stellt einerseits im Osten durch den Baumbewuchs ein geeignetes Habitat für den Feldsperling dar, andererseits beeinträchtigt die Bebauung durch Kulissenwirkung Brutgebiete der Feldlerche und Wiesenschafstelze. Es sind daher umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der artenschutzrechtlichen Konflikte zu ergreifen. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotoptypen wird über planinterne und -externe Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen.

Schutzbau Boden

Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzbau Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden sowie die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch einen Oberbodenauftrag. Sowie schutzbauübergreifend.

Schutzbau Grund- und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist daher nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzbau Wasser können hierdurch vermieden werden.

Schutzbau Luft und Klima

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Durchgrünung des Gelungsbereichs erfolgt als Klimaanpassungsmaßnahme durch die Anlage von Grünflächen sowie Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen.

Schutzbau Erholung und Landschaftsbild

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen, welche auf Grund der Anpassung der neuen Gebäude an die bestehende Bebauung als gering zu bewerten sind. Durch Pflanzgebote erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Baugebiets.

Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), i), j) und 1a BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Gutachten- Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung sowie hydrogeologische Untersuchungen vom 14.11.2023

Betroffene Themenkomplexe:

Boden, Baugrund, Geotechnik, Hydrologie.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 27.12.2023

Betroffene Themenkomplexe:

Landwirtschaft, Forst und Naturschutz, Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutz, Umwelt- und Arbeitsschutz, Boden- und Grundwasserschutz, Immisionsschutz.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg
vom 18.12.2023

Betroffene Themenkomplexe:

Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c),1a BauGB:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **30.12.2025**, Stellungnahmen an bauen@dietenheim.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Stadt Dietenheim (Anschrift siehe oben) vorgetragen oder schriftlich auf dem Postweg an die Stadt Dietenheim (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Dietenheim, den 21.11.2025

Christopher Eh,
Bürgermeister