

## **9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage mit der Bezeichnung „PV-Anlage Steigäcker“ in der Gemeinde Balzheim auf Gemarkung Unterbalzheim**

### **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans „PV-Anlage Steigäcker“

*„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie der dazu erforderlichen Nebenanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie geschaffen werden. Vorhabenträger ist die Firma Gebr. Otto Baumwollfeinzwirnerei GmbH + Co. KG, die sich nördlich des Plangebiets befindet.*

*Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers den Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugten Stromes bis zum Jahr 2035 auf 100 % (bis zum Jahr 2030 auf 80 %) zu erhöhen, plant der Vorhabenträger die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Gemarkung Unterbalzheim.*

*Der Anteil der Photovoltaik an der Bruttostromerzeugung soll erhöht werden, um die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien weiter voranzubringen und einen wichtigen Beitrag zu den im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Klimaschutzz Zielen zu leisten. Hierfür sollen die Ausschreibungen für Freiflächen solaranlagen geöffnet werden. Gleichzeitig sollen die Interessen der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes gewahrt werden, indem sowohl besonders geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen, auch hinsichtlich der Einstufung der Leistungsfähigkeit der Böden und in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe, als auch für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsame Flächen möglichst geschont werden.*

*Mithilfe der Freiflächenphotovoltaikanlage kann der nördlich angrenzenden Firma Gebr. Otto Baumwollfeinzwirnerei GmbH + Co. KG eine regenerative Energiegrundlage zur Verfügung gestellt werden. Dies ist vor allem für die energieintensive Produktion von enormer Bedeutung. Eine nachhaltige und zukunftsähnige Ausrichtung des gewerblichen Betriebs kann somit geschaffen werden, wodurch Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Gemeinde Balzheim gesichert werden können.“*

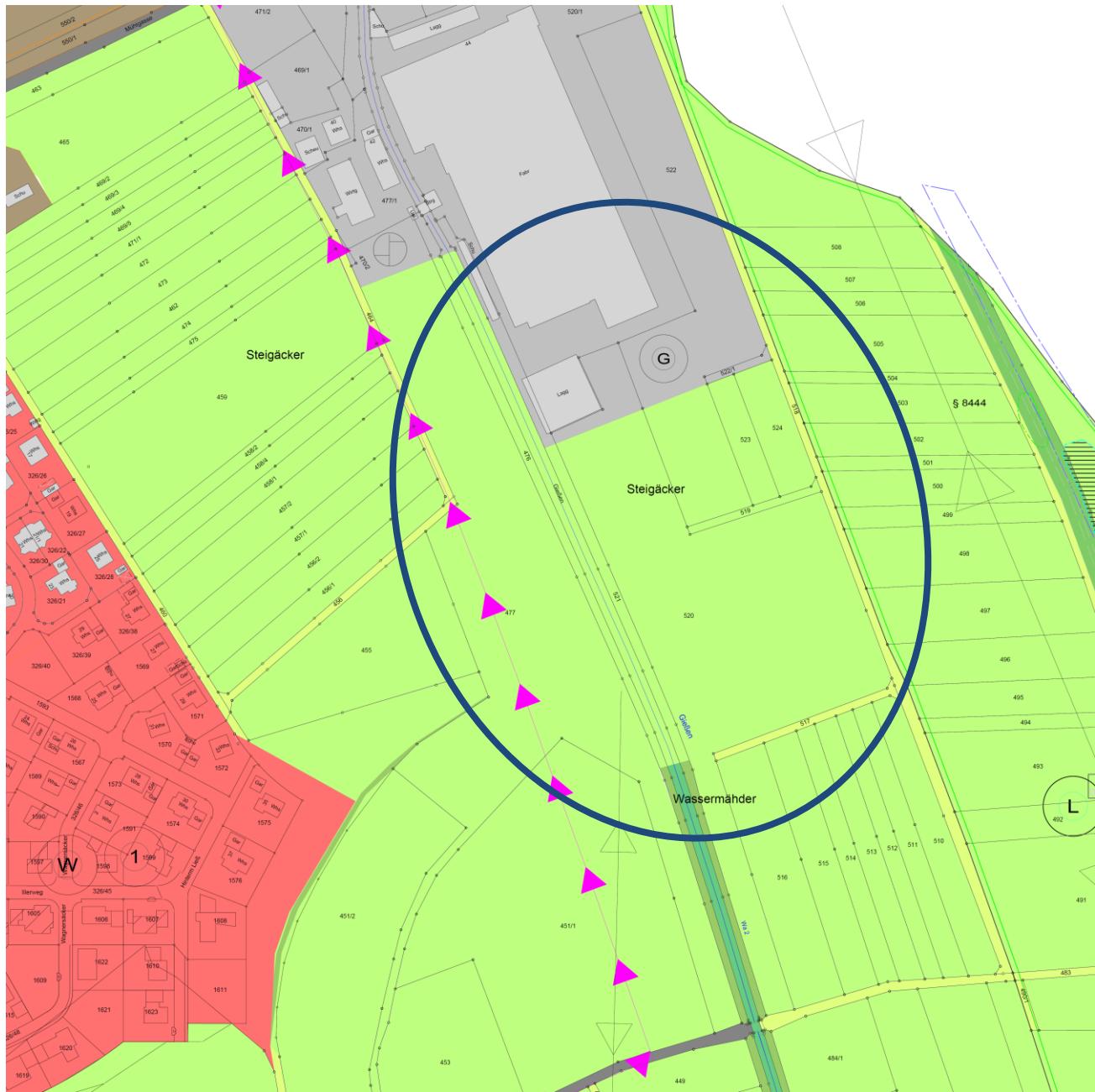
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatssitzung am 18.12.2023, der Entwurfsbeschluss am 24.06.2024 und der abschließende Satzungsbeschluss am 15.09.2025 gefasst.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist es erforderlich, im Rahmen eines Parallelverfahrens die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend den beabsichtigten Nutzungen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“) umzuwandeln.

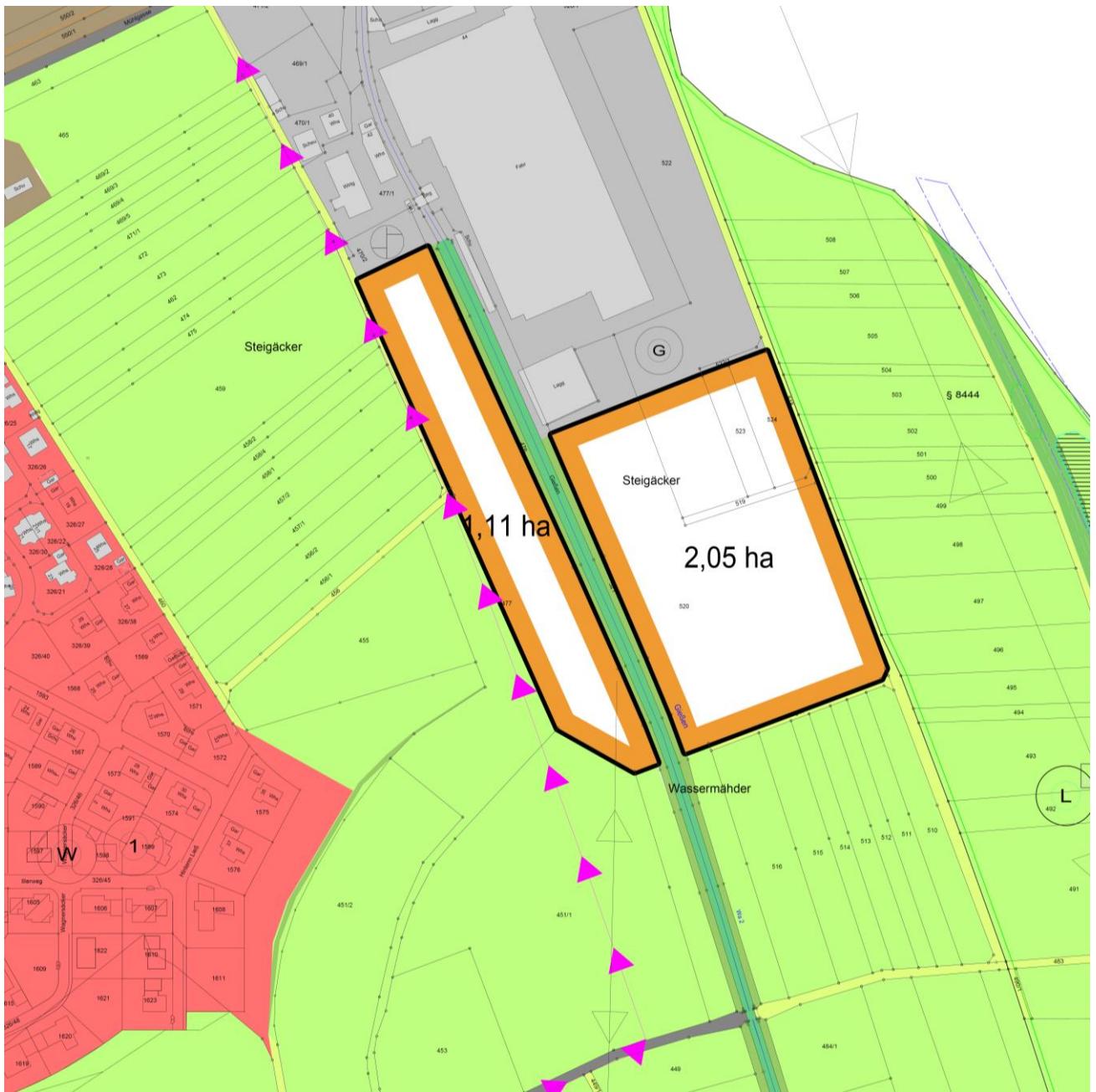
## 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m östlich der Wohnbebauung Balzheims und südlich des Gewerbegebiets von Balzheim. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 476 (teilweise); 477 (teilweise); 481 (teilweise); 519; 520 (teilweise); 521 (teilweise); 522 (teilweise); 523 und 524 und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Im Osten, Süden und Westen begrenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen das Plangebiet. Östlich des Plangebiets grenzt zudem ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg an. Im Norden grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Firmengelände der Firma Gebr. Otto Baumwollfeinzwirnerei GmbH + Co. KG an.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan GVV Dietenheim 26.07.2017



Im Rahmen dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage mit der Bezeichnung „PV-Anlage Steigäcker“ in der Gemeinde Balzheim auf Gemarkung Unterbalzheim ist im als Anlage beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (orange umrandet).

### 3. Überörtliche Planungen / Regionalplan

#### Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Balzheim dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt werden und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.
- Gleichzeitig sind im Ländlichen Raum i.e.S. auch Entwicklungsaufgaben besonders wichtig, die zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Ge-  
werbe und Dienstleistungsbereich betragen. Zur Erweiterung der Erwerbsgrundlagen sollen außerdem günstige Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Tourismus genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. Natur und Landschaft sollen dabei bewahrt und die naturräumlichen Voraussetzungen einer touristischen Entwicklung langfristig gesichert werden.

Zur Energieversorgung führt der Landesentwicklungsplan folgende allgemeine Grundsätze an (Quelle: LEP 2022, Kap. 4.2):

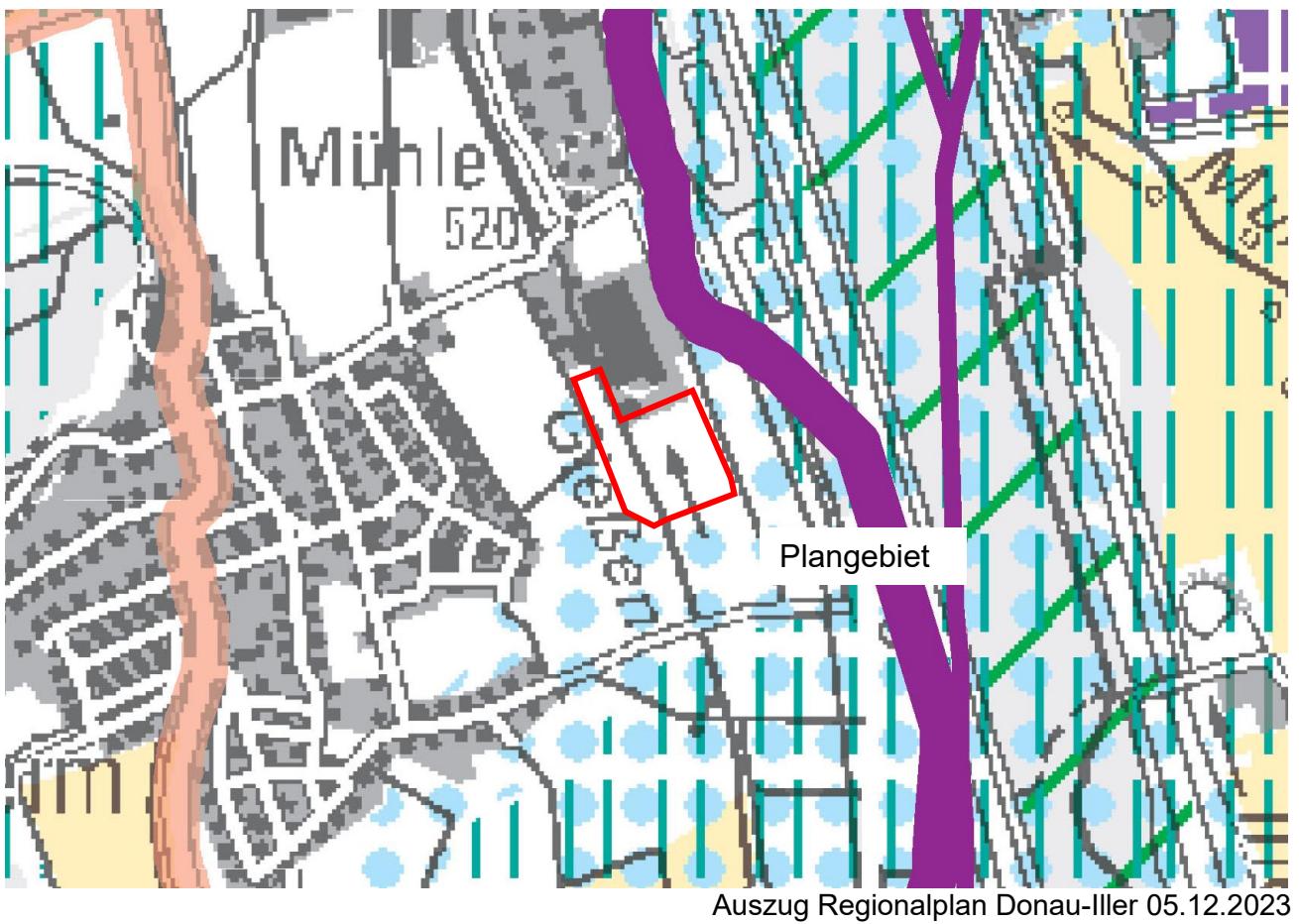
- Die Energieversorgung des Landes ist so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.
- Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie, Biomasse, Biogas und Holz sowie die Erdwärme genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden.

### **Regionalplan Donau-Iller**

Die Gemeinde Balzheim zählt zum ländlichen Raum und ist im Regionalplan ohne Zentrumsfunktion beschrieben.

Im der aktuellen Regionalplan ist im Plangebiet kein Planzeichen dargestellt. Westlich und südlich grenzt die Darstellung „Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)“ an. Diesem Belang wird mit der Übernahme der unterschiedlichen Hochwassergefahrbereiche und Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan, Rechnung getragen.

Damit stehen der Ausweisung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung entgegen.



#### 4. Standortwahl

Der Plangeber sieht es derzeit für die Gesamtgemarkung von Balzheim noch nicht als erforderlich an, eine flächendeckende Standortkonzeption für die Suche von geeigneten Flächen durchzuführen.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Freiflächenphotovoltaikanlage um eine standortgebundene Anlage der technischen Infrastruktur, die in Bezug zu der nördlich angrenzenden Firma Gebr. Otto Baumwollfeinzwirnerei GmbH + Co. KG steht. Mittels der Freiflächenphotovoltaikanlage kann eine regenerative Energiegrundlage für die energieintensive Produktion der Firma zur Verfügung gestellt werden. Eine nachhaltige und zukunftsfähige Ausrichtung des gewerblichen Betriebs kann somit geschaffen werden, wodurch Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Gemeinde Balzheim gesichert werden können.

Die Standortnähe ist dabei ein zentraler Punkt, um eine optimale Energieversorgung zu gewährleisten. Hierfür kommen lediglich die Flächen südlich des Firmengeländes in Frage. Diese sind frei von naturschutzrechtlichen Restriktionen und weisen zudem einen ausreichend großen Abstand zur Wohnbebauung, westlich des Plangebiets, auf. Die Fläche östlich des Firmengeländes kommt aufgrund des Landschaftsschutzgebietes „Balzheim“ (Schutzgebietsnummer 4.25.097) für eine Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht in Frage. Die Fläche westlich kommt aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper und der damit verbundenen Einsehbarkeit ebenfalls nicht in Frage. Nördlich des Firmengeländes liegen ebenfalls nicht ausreichend große Flächen mit Standortbezug vor.

#### 5. Belange der Landwirtschaft

Die Interessen der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes sollen gewahrt werden, indem sowohl besonders geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen, auch hinsichtlich der Einstufung der Leistungsfähigkeit der Böden und in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für

landwirtschaftliche Betriebe, als auch für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsame Flächen möglichst geschont werden.

Laut der Flurbilanzkarte 2022 handelt es sich bei den Flächen innerhalb des Plangebietes um Vorbehalsflur I Flächen.

Flächen von geringerer agrarstruktureller Bedeutung (Grenz- und Untergrenzfluren) sind aus agrarstruktureller Sicht für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu bevorzugen.

Laut der Flurbilanzkarte sind auf Gemarkung Balzheim, keine Grenz- und Untergrenzflurflächen dargestellt. Vorbehalsflur II Flächen sind verteilt auf das Gemeindegebiet auch nur in Flächenumfang von ca. 6 ha vorhanden. Diese Flächen liegen alle im Landschaftsschutzgebiet „Balzheim“ und sind deswegen zu schonen.

Durch die Umsetzung der Freiflächenphotovoltaikanlage auf Flurbilanz I Flächen können die noch hochwertigere Vorrangflur Flächen in Balzheim geschont werden.

Der Gemeinderat bzw. Gemeindeverwaltungsverband hat durch seine Abwägung im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Interessenskonflikt zu Gunsten der Energieversorgung von erneuerbaren Energien gegenüber dem Interesse der Landwirtschaft entschieden.

## 6. Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und hier beschrieben werden.

Es erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen sind. Die Untersuchungstiefe der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend angemessen Rechnung getragen. Nähere und detailliertere Betrachtungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch den geplanten Solarpark kommt es zu geringen Lärmimmissionen. Auch tritt durch die Umspannstationen elektromagnetische Strahlung in geringem Umfang auf. Im Rahmen eines Blendgutachtens konnte eine erhebliche Belästigung der Anwohnenden durch Blendwirkungen der geplanten Anlage ausgeschlossen werden.

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch den geplanten Solarpark kommt es zu einem Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen und von Fettwiesen mittlerer Standorte. In den Gießen sowie in den 10 m breiten Gewässerrandstreifen wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Es ist vielmehr eine extensive Pflege des Gewässerrandstreifens vorgesehen. Zudem werden die Zaunanlagen kleintierdurchlässig gestaltet, das Grünland unter den Solarmodulen wird extensiv gepflegt und dem Solarpark wird eine artenreiche Saumvegetation entwickelt. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich durch das Vorhaben nicht. So konnten bei der durchgeführten Brutvogeluntersuchung keine Offenlandarten im Bereich des Vorhabens festgestellt werden.

### Boden

Durch den geplanten Solarpark kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung von mittel bis hochwertigen Böden. Diese können durch Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederherstellung von Böden gemindert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland kompensiert.

### Wasser

Das Vorhaben befindet sich im südwestlichen Bereich des Überschwemmungsgebiets des Gießen. In diesem Bereich sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Da durch die aufgeständerten Module keine Veränderung des Retentionsraumes anzunehmen ist, wurde durch das

Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine Ausnahme für die Solarmodule in Aussicht gestellt. Die Errichtung von Betriebsgebäuden ist hier nicht zulässig. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Überflutungsbereich bei extremen Hochwassern. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Die Beeinträchtigungen durch die geringfügige Versiegelung von Böden werden durch eine Versickerung des Niederschlagwassers auf der Fläche und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten, Wege und Stellplätze gemindert. Es ist weder von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate noch von Verunreinigungen des Grundwassers auszugehen.

#### Klima, Luft

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien kommt es zu einer Reduktion von Treibhausgasen im Vergleich zur Nutzung fossiler Energieträger. Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung und von Kaltluftbahnen sind nicht zu erwarten.

#### Landschaft

Das Vorhaben befindet sich im Offenlandbereich zwischen Unterbalzheim und der Iller. Dieser Offenlandbereich ist mäßig strukturreich und weist durch das Gewerbegebiet und Strommasten eine visuelle Vorbelastung auf. Von Rad- und Wanderwegen ist das Vorhaben max. eingeschränkt sichtbar. Die visuelle Veränderung ist insbesondere vom Ortsrand von Unterbalzheim wahrnehmbar. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind diese Veränderungen als nicht erheblich zu werten. Unabhängig hiervon wird zur Eingrünung eine artenreiche Saumvegetation um den Solarpark entwickelt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Denkmale auftreten, so werden diese gemeldet und es wird die Möglichkeit zur Bergung der Funde und Befunde eingeräumt.

#### Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
- Schutz und Wiederherstellung von Böden
- Versickerung des Niederschlagwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
- Entwicklung einer Saumvegetation
- Extensive Pflege des Gewässerrandstreifens
- Pflanzung einer Niederhecke

#### Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Balzheim.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Stand 12.04.2023 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

*„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der Offenlandarten führen. Eine Beeinträchtigung der Rastvögel im Bereich der Baggerseen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Untersuchungen liefern bisher keine Anhaltspunkte, dass es durch PV-Anlagen zu Irritationen oder Kollisionen kommt.“*

*Da in den Gießen und den gesetzlich geregelten Gewässerrandstreifen im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen werden darf, ist keine Beeinträchtigung von Fischen, dem potenziellen Jagdgebiet von Fledermäusen und dem potenziell vorkommenden Nachtkezenschwärmer zu erwarten. Die schmale Hochstaudenflur entlang des Gießen ist vor baubedingten Beeinträchtigungen (Befahren, Lagerung) zu schützen.*

*Für Fledermäuse führt die Entwicklung eines Solarparks i. d. R. zu einer verbesserten Nahrungsverfügbarkeit, da zumeist eine extensive Grünlandnutzung unter den Modulen festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ist von einer verbesserten Nahrungsverfügbarkeit auszugehen, da auf einem Teil der Fläche Acker in Grünland umgewandelt wird.*

*Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel möglich.*

*Folgende Untersuchung sollte daher durchgeführt werden:*

*- Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juni.“*

Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die im Umweltbericht eingearbeitet ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld konnten keine Brutvögel des Offenlandes festgestellt werden. Für diese Gilde sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In die Gehölze im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Gehölze und Gebäude wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine störungssarme PV-Anlage handelt, ist mit keinen Beeinträchtigungen der dort brütenden Vogelarten zu rechnen.

In den Gießen wird im Rahmen des Vorhabens nicht eingegriffen. Zudem bleibt durch den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen beidseitig ein mind. 10 m breiter Streifen unbebaut. Eine Beeinträchtigung der Brutvögel am Gießen ist nicht zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung der PV-Anlage östlich von Unterbalzheim kommt es zu keinen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Blendgutachten erstellt. Als Fazit wird daraus folgendes zitiert:

*„Es wurde die potenzielle Blendung durch Reflexion der Sonne an PV-Modulen der geplanten PV-Anlage Gebr. Otto, Balzheim für die umliegenden schutzwürdigen Ort untersucht. Die Simulation geht von einem ordnungsgemäßen Betrieb des Nachführmechanismus der Trackeranlage aus. Das Verhalten des Nachführmechanismus bei hohen Windgeschwindigkeiten (sogenannter „wind speed protection mode“) wurde nicht berücksichtigt.“*

*Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es auf Basis der Strahlengeometrie zu keinen Reflexionen auf die umliegenden schutzwürdigen Orte (Wohngebäude) kommt.*

*Es sind keine Blendschutzmaßnahmen erforderlich.“*

Entlang der Westgrenze des Plangebietes wird ein Pflanzgebot zur Pflanzung einer Niederhecke ergänzt, die den direkten Sichtbezug vom westlich angrenzenden Wohngebiet auf die PV-Anlagen verhindern und einen positiven Effekt zur Minimierung möglicher Blendwirkungen haben. Das Blendgutachten wurde ohne Einbezug des Pflanzgebotes der Hecke erstellt.

## 8. Hinweise

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 0711/904-45666) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege), mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

### Geotechnik

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

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Hochwasserangepasstes Bauen

Das Plangebiet liegt überwiegend im HQextrem-Bereich und teilweise im HG 100 Bereich des Gewässers II. Ordnung Giessen. Innerhalb dieses Bereichs sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten.

Weitere Informationen zum Hochwasserangepassten Bauen sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) einzusehen.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Entwurfsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes 24.11.2025 zugrunde.

Dietenheim, den 24.11.2025

Christopher Eh  
Verbandsvorsitzender