

Stadt Dietenheim Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann- Gelände" sowie 7 Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 13.10.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
21.02.2022, ergänzt 15.02.2022

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 13.10.2021 bis zum 24.01.2022 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst 20 Breitbandkoordination (keine Stellungnahme)
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesgeschäftsstelle Stuttgart; es wurde eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben. Diese konnte aus zeitlichen Gründen nicht mehr in die aktuelle Vorlage eingearbeitet werden. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt in der nächsten Sitzung des Gemeinderates.
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
 - Unitymedia BW GmbH, Kassel (keine Stellungnahme)
 - Abwasserzweckverband "Mittleres Illertal", Illertissen (keine Stellungnahme)
 - Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Schwendi (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Wain (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Illerrieden (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Balzheim (keine Stellungnahme)
 - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Regionalverband Donau-Iller, Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst 14 Straßen (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)

– Stadt Illertissen (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 24.01.2022:</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Geotechnik ist bereits im Textteil des Entwurfs des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>	

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Boden, zu den mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser, zum Bergbau, zum Geotopschutz und zu den allgemeinen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
1.3.2	<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis</p> <p>Stellungnahme vom 31.01.2022:</p>	<p>1 Anregungen</p> <p>1.1 Straßen</p> <p>1.1.1 Straßenbauliche und verkehrstechnische Belange von klassifizierten Straßen werden nicht berührt. Es handelt sich ausschließlich um Stadtstraßen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass straßenbauliche und verkehrstechnische Belange von klassifizierten Straßen nicht berührt werden und es sich vorliegend ausschließlich um Stadtstraßen handelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>1.2 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bauen</p> <p>1.2.1 Es wird angeregt die Skizzen zu Wandhöhe, Firsthöhe und Dachformen aus der Begründung zu den eigentlichen Festsetzungen zu verschieben, bzw. zu wiederholen. Die weitgehenden Festlegungen wären somit leichter verständlich. Eventuell sollten die Skizzen noch</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Skizzen in der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, diesen Teil der Begründung nochmals zu prüfen. Dabei ist aufgefallen, dass die Skizzen veraltet sind und nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entsprechen. Die Skizzen werden daher aus der Begründung entfernt. Aus Sicht der Stadt ist die textliche</p>

erweitert werden (Zwerchbauten, Dachaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, etc.).	Begründung zu den Höhen ausreichend für die Höhenberechnung. Es wird daher darauf verzichtet weitere Skizzen aufzunehmen.
<p>1.3 Landwirtschaft</p> <p>1.3.1 Es wird empfohlen, den erzielten Überschuss an Ökopunkten auf einem Ökokonto gutzuschreiben. Bei Verwendung dieses Überschusses für einen Ausgleich künftiger Eingriffe, kann die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen reduziert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Diese bezieht sich jedoch vermutlich auf die Ausgleichsmaßnahme zur Gießen-Verlegung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.4 Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Boden- und Grundwasserschutz</p> <p>1.4.1 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden im Textteil des Entwurfes des Bebauungsplanes unter dem Hinweis "Bodenschutz" ergänzt.</p>
<p>Gewässer</p> <p>1.4.2 Das Plangebiet befindet sich im geschützten Bereich des Überschwemmungsgebiets Iller, also im HQextrem-Bereich. Innerhalb diesem Bereich 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. Bei den Anforderungen an die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Überschwemmungsbereich HQextrem ist nachrichtlich im Plan eingezeichnet. Ein Hinweis zur dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise ist bereits im Text enthalten (Hinweis "Hochwasserschutz" unter Ziffer 5.39). Die Angaben zur Wasserspiegellage werden zur Kenntnis genommen. Im Plan sind entsprechende EFHmin-Höhen eingearbeitet.</p>

<p>Bauweise soll auch die Lage und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Die Wasserspiegellage bei HQextrem beträgt in diesem Bereich zwischen 510,65 und 511,00 m ü. NN. Diese Vorgaben sind bereits in vorangegangenen Stellungnahmen, vorgegeben worden.</p>	<p>Diese wurden frühzeitig mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz (Hr. Erhardt) abgestimmt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Altlasten 1.4.3 Die im Gutachten vom Ingenieurbüro Kling-Consult für erforderlich gehaltenen weiteren Untersuchungen sollten frühzeitig vor Baubeginn in den relevanten Bereichen durchgeführt werden, damit etwaige Verzögerungen im Projekt-Ablauf zu einem späteren Zeitpunkt verhindert werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Altlasten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird den zukünftigen Bauherren weitergeben, dass frühzeitig vor Baubeginn, die im Gutachten vom Ingenieurbüro Kling Consult beschriebenen weiteren Untersuchungen in den relevanten Bereichen durchgeführt werden müssen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.4.4 Immissionsschutz Es wird angeregt, die Einhaltung der unter Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen angeführten Emissionskontingente im Rahmen des jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Vorlage einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung von einem Sachverständigen nachweisen zu lassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anregung zur Festsetzung zu den Emissionskontingenten wird zur Kenntnis genommen. Bei einer Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ist die Erforderlichkeit eines Nachweises bereits enthalten. In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits entsprechend erläutert, dass die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren oder bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch die Vorlage eines lärmtechnischen Gutachtens eines entsprechend qualifiziertem Büro nachzuweisen ist. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist bereits in der textlichen Festsetzung aufgeführt und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>2 Hinweise</p> <p>2.1 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bauen</p> <p>2.1.1 Es sollte abgewogen werden, ob im Sinne von wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des dringenden Wohnungsbedarfs und der praktischen Nutzbarkeit, bzw. dem Unterhaltsmangel von Kinderspielplätzen eine Ablöse nach § 9 Abs. 3 LBO weiterhin für die Bauherren eröffnet bleibt. (Ziffer 5.42 der Festsetzungen).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Möglichkeit eine Ablöse für Kinderspielplätze gem. § 9 Abs. 3 LBO zu gewähren wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt wird im Einzelfall entscheiden, ob im Sinne von der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des dringenden Wohnungsbedarf und der praktischen Nutzbarkeit, bzw. dem Unterhaltungsmangel von Kinderspielplätzen eine Ablöse durch die Bauherren ermöglicht wird.</p> <p>Der Hinweis "Spielplatz" unter Ziffer 5.42 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Brandschutz</p> <p>2.1.2 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>2.1.3 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</p> <p>2.1.4 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.</p> <p>2.1.5 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.</p> <p>Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Brandschutz ist bereits im Textteil des Entwurfs des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Die allgemeinen Vorgaben werden eingehalten. Löschwasser steht in der geforderten Menge zur Verfügung. Als zusätzliche Möglichkeit kann Löschwasser aus dem Gießen entnommen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>2.1.6 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>2.1.7 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>2.1.8 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.</p>	
<p>2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</p> <p>2.2.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet- und Wohnpark Amann-Gelände" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" nach § 13a BauGB, als Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren sind gegeben.</p> <p>2.2.2 Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zeitnah anzupassen.</p> <p>2.2.3 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Verfahrenswahl werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bitte um Zusendung der geforderten Unterlagen mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes wird nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.3 Forst, Naturschutz</p> <p>Naturschutz</p> <p>2.3.1 Die Beleuchtung von Außenbereichen sollte insbesondere in dieser ökologisch wertvollen Lage zum</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Beleuchtung von Außenbereichen wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits die Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</p>

Schutz von Insekten so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden, insbesondere Flächen mit Vegetation sollten ausgespart werden. Dies gilt insbesondere für die Beleuchtung des Fuß- und Radweges sowie von Werbeanlagen.

2.3.2 Die Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung der Gefährdung der Zauneidechse sind gemäß Kapitel 6 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Büro Sieber durchzuführen.

2.3.3 Die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse ist gemäß den Beschreibungen in Kapitel 7 des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens des Büro Sieber herzustellen, dauerhaft zu erhalten und dem Gutachten gemäß dauerhaft zu pflegen.

2.3.4 Alle Pflanzungen sollten mit heimischer Baum- und Strauchschulware erfolgen. Sträucher mind. 2 x verschult, mind. 100 cm hoch und Bäume mind. 2 x verschult mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.

2.3.5 Die Bepflanzung ist in der direkt folgenden Pflanzperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen und danach dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Ebenfalls sind die zu erhaltenden Bäume dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen.

2.3.6 Die Bereiche der Pflanzbindung, insbesondere die Magerrasenbereiche sind sowohl vor Beschädigungen bei den Bauarbeiten, als auch durch das zunehmende Personenaufkommen zu schützen. Hierfür sollten auch Maßnahmen getroffen werden um Trittschäden und Verschmutzung, sowie Eutrophierung zu vermeiden. Dies muss auch bei der empfohlenen Errichtung von

von Natur und Landschaft" enthalten, welche die Regelung der Beleuchtung im Sinne des Natur- und Artenschutzes beinhaltet. Diese regelt unter anderem, dass eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, unzulässig ist. Eine Beleuchtung des Rad- und Fußweges durch die Stadt ist nicht geplant.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich bewusst, dass die im artenschutzrechtlichen Gutachten und im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen (Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Vögeln, Fledermäusen, Reptilien) berücksichtigt werden müssen und wird für die Umsetzung und einen ggf. erforderlichen Ersatz abgängiger Kästen entsprechende Sorge tragen.

Die Hinweise bezüglich der Pflanzqualitäten, zur Pflanzperiode und zum Schutz während der Bauphasen werden zur Kenntnis genommen und von der Stadt bei der Umsetzung beachtet. Weitere Angaben sind bereits im Text unter Ziffer 5.18 enthalten.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Komposts unbedingt berücksichtigt werden. Die entsprechenden Flächen sind dauerhaft nach den Festsetzungen in 5.18 des Textteils zu pflegen. Das Mähgut muss dabei entfernt werden.</p> <p>2.3.7 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind vor Baufeldfreimachung im Umfeld anzubringen. Diese müssen dauerhaft erhalten, bei Ausfall umgehend ersetzt und ein Mal im Jahr außerhalb der Brutzeit kontrolliert und gereinigt werden.</p>	
<p>2.4 Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Boden- und Grundwasserschutz</p> <p>2.4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz für jedes verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Die Formblätter für die Erstellung des Abfallverwertungskonzeptes sind auf der Homepage der LUBW unter folgendem Link eingestellt:</p> <p>https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Boden- und Grundwasserschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Bodenschutz ist bereits Textteil des Entwurfs des Bebauungsplanes enthalten und wird um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.</p>
<p>Gewässer</p> <p>2.4.2 Sollten gegebenenfalls Kellerräume geplant werden, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher als sogen. "weisse Wanne" herzustellen, da bei Illerhochwasser das Grundwasser sehr hoch ansteigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Empfehlung, Kellerräume als wasserdichte und auftriebssichere Wannen auszuführen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis hierzu ist bereits unter der Ziffer 5.39 "Hochwasserschutz" enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Immissionsschutz</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>2.4.3 Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) im Mischgebiet ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:</p> <p>https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf</p>	<p>Der Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis, dass bei der Errichtung von stationären Geräten die Maßgaben der TA Lärm zu beachten sind, wird ergänzt.</p>
		<p>2.5 Vermessung</p> <p>2.5.1 Der Gebäudebestand im Bebauungsplan stimmt nicht mit dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters überein. Es wird empfohlen, die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf den nicht aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt wird nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten den gesamten Bereich neu einmessen lassen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2.6 Flurneuordnung</p> <p>2.6.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Industrie- und Handelskammer Ulm</p> <p>Stellungnahme vom 21.12.2021:</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Anmerkungen vorzubringen, die über unsere Stellungnahme vom 28. Juli 2021 hinausgehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 28.07.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist im folgenden Abschnitt kursiv abgedruckt.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 28.07.2021:</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p><i>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Überplanung des Gebiets als (eingeschränktes) Gewerbegebiet und Mischgebiet (MI) soll eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnanteil ermöglicht werden. Wie bereits in den Planungsunterlagen dargestellt, liegen sowohl im Plangebiet als auch angrenzend dazu Gewerbebetriebe. Deren Belange sind zu berücksichtigen, da der Standortsicherung eine hohe Bedeutung zukommt. Gerade durch gewerbliche Tätigkeiten sind Emissionen verschiedenster Art (u.a. Lärm) nicht auszuschließen. Eine verstärkte Wohnnutzung ist demgegenüber jedoch auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen. Zwar besitzen die vorhandenen Gewerbebetriebe Bestandsschutz, dennoch ist zu vermeiden, dass durch die geplante verstärkte Wohnnutzung Einschränkungen der Tätigkeiten oder im Betriebsablauf drohen. Sollten Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen notwendig sein, dürfen den angrenzenden Gewerbebetrieben nachträglich keine weitergehenden Einschränkungen auferlegt werden. Sollten u.a. überhöhte Lärmwerte vorhanden sein, ist für die neu geplante Wohnnutzung dementsprechend Vorsorge zu treffen (z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen).</i></p> <p><i>Wir bitten daher darum, bereits in den Planungen zu berücksichtigen, dass hier möglichen Konflikten vorgebeugt wird. Nachträgliche Auflagen, die durch Anwohnerbeschwerden ergriffen werden könnten, sind unserer Meinung nach schon in den Planungen auszuschließen.</i></p>	<p>Der Hinweis auf die möglichen Konflikte zwischen Wohnnutzungen und den bestehenden Gewerbebetrieben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 13.10.2021) erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt und sind bei der Ermittlung der Emissionskontingente der geplanten gewerblichen Flächen als Vorbelastung mit eingeflossen. Somit ist gewährleistet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden und die bestehenden Gewerbebetriebe keine Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen erfahren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Netze BW GmbH, Biberach</p> <p>Stellungnahme vom 23.12.2021:</p>	<p>Wir haben keine weiteren Einwände. Unsere Stellungnahme vom 09.07.2021 gilt weiterhin.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 09.07.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist im folgenden Abschnitt kursiv abgedruckt.</p>

	Der Bitte, um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.
<p><i>Stellungnahme vom 09.07.2021:</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Mittel- und Niederspannungskabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss bei uns eine offizielle Kabelauskunft eingeholt werden:</i></p> <p><i>Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35 E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</i></p> <p><i>Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Stromversorgung der geplanten Wohngebäude über das bestehende Niederspannungsnetz sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen. Es wurden bereits Leerrohre für eine Mittelspannungsanbindung unter der Gießen (Fluss) verlegt.</i></p> <p><i>Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die Arbeiten für Telekom, Straßenbeleuchtung, Breitbandkabel und Strom abgestimmt werden können, um Synergiepotentiale bei einer</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen zur Bestandssituation sowie zu möglichen Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen und Kontaktaufnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	<p><i>gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.</i></p> <p><i>Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist Herr Maier, Hans-Peter Tel.: +49 7351 53-2576, E-Mail: h.p.maier@netze-bw.de</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p>	
--	--	--

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 mit der Entwurfsfassung vom 13.10.2021 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 22.01.2022:	<p>Als direkt betroffene Nachbarn bzgl. der geplanten Baumaßnahmen auf dem Flurstück 830 bzgl. der Änderung des Bebauungsplans "Faulpelzreute 2", befürchten wir eine erhebliche Verschlechterung unserer derzeitigen Wohnqualität sowie eine Verschattung unserer bestehenden Photovoltaik Anlage.</p> <p>Unsere Hauptbedenken sind die derzeit aufgeführte zulässige Gesamt-Gebäudehöhe (GH), die zulässige Wandhöhe (WH) sowie der Grenzabstand auf Flurstück 830, im derzeitigen Bebauungsplans Entwurf. Des Weiteren befürchten wir, falls eine Tiefgarage gebaut werden sollte, dass die Wasserversorgung für unsere Wasser-Wasser Wärmepumpe beeinflusst werden könnte.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die vorgetragenen Sorgen vor einer erheblichen Verschlechterung der derzeitigen Wohnqualität, einer Verschattung der bestehenden Photovoltaikanlage werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung hierzu erfolgt in den folgenden Abschnitten.</p> <p>Bezüglich möglicher Auswirkungen von Tiefgaragen auf die Wasserversorgung der Wasser-Wärmepumpe gibt es keine Möglichkeit, dieses auf der Ebene des Bebauungsplanes zu regeln. Die Gemeinde hat jedoch mit dem Landratsamt abgestimmt, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Mitteilung durch die Gemeinde an das Landratsamt erfolgt, dass die Wasserrechtsbehörde zu beteiligen ist. Großflächige und anhaltende Grundwassereingriffe (wie z.B. Tiefgaragen) erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg; §§ 8,9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V.m. §§ 82 und 108 Wassergesetz für Baden-</p>
-------	--	--	--

	<p>Württemberg). Hierauf wird auch bereits im Hinweis "Bodenschutz" im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.</p>
<p>Deshalb würden wir wie gemeinsam besprochen darum bitten, folgende Punkte in der Änderung des Bebauungsplans "Faulpelzreute 2" abzuändern.</p> <p>1. Einzeichnen einer Baugrenze (Baufenster) auf Flurstück 830 in Richtung Flurstück 834 und 834/1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Baufenster sollte idealerweise einen Grenzabstand von 5 m oder höher aufweisen, dies würde sich positiv auf die Verschattung der bestehenden PV Anlage auswirken (siehe Anhang "Entwurf Verschattungsanalysen-Berechnung Landthaler"). 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Anpassung der Baugrenze wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt ändert die Baugrenze entlang der Fl.St.Nrn. 834/1 und 830 in Richtung Westen so, dass mit Neubauten ein Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze des Einwenders eingehalten wird. Dadurch verdoppelt sich der Mindestabstand der Nachbargebäude von bislang 2,50 m (gemäß LBO) auf 5,00 m bis zur Grundstücksgrenze. Der Planteil des Entwurfes des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.</p>
<p>2. Anpassung der zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe (GH) und der zulässigen Wandhöhe (WH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zulässige Gesamt-Gebäudehöhe (GH) ü. NHN sollte maximal 520,5 m betragen und die zulässige Wandhöhe (WH) ü. NHN sollte maximal 517,4 m betragen. <p>Dies würde in etwa einer zulässigen Gesamthöhe von 9,6 m und einer zulässigen Wandhöhe von 6,5 m entsprechen (siehe Anhang "Entwurf Höhenbetrachtung Landthaler").</p> <p>Dies würde im Vergleich zu unserem Haus, bzw. zum bestehenden Wohngebiet und dem damit derzeit gültigen Bebauungsplan "Faulpelzreute 2" einer Erhöhung von ca. 1,9 m in der zulässigen Wandhöhe und einer Erhöhung von 1,2 m in der zulässigen Gesamthöhe entsprechen.</p> <p>Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 1,9 m ist unserer Meinung nach schon äußerst grenzwertig, deshalb möchten wir Sie herzlichst bitten unseren Vorschlag bzgl. der zulässigen Wandhöhen ü. NHN und des</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Aus Anlass der Stellungnahme hat sich die Stadt nochmals intensiv mit den festgesetzten Höhen im Bereich des Mischgebietes auseinandergesetzt.</p> <p>Anzumerken ist, dass der Bereich im Überschwemmungsbereich der Iller liegt. Es war daher aus städtebaulicher Sicht erforderlich nicht nur Wand- und Gesamtgebäudehöhen festzusetzen, sondern auch eine Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Wand- und Gesamtgebäudehöhen wurden in den unterschiedlichen Bereichen unterschiedlichen festgesetzt, da insbesondere die Geländesituation Richtung Süden abfällt.</p> <p>Nichtsdestotrotz hat sich die Stadt mit den vorgetragenen Sorgen intensiv auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, die Wand- und Gesamtgebäudehöhe im Bereich der Fl.St.Nr.830 auf eine WH von 517,80 m über NHN und GH von 520,80 m über NHN zu reduzieren.</p> <p>Die vorgenommene Anpassung der Wand- und Gesamtgebäudehöhen entspricht zwar nicht vollständig den Wünschen des Einwenders, die Stadt hält diese jedoch für ausreichend, um eine Verschattung der PV-Anlage zu verhindern. Die</p>

		<p>Grenzabstandes zu berücksichtigen, um so unsere gewohnte Lebensqualität wenigstens einigermaßen sicherzustellen und um eine Verschattung unserer bestehenden PV Anlage größtenteils zu verhindern (so können auch wir unseren Teil zum Klimaschutz beitragen).</p>	<p>Lebensqualität wird nicht in einem unverträglichen Maße eingeschränkt.</p>
		<p>Bzgl. der Verschattung der PV Anlage wird deutlich, dass wenn der Vorschlag nicht berücksichtigt wird, mit einer deutlichen Verschattung der PV Anlage mindestens in den Monaten November, Dezember und Januar zu rechnen ist.</p> <p>Wird der Vorschlag berücksichtigt, so ist größtenteils mit einer Verschattung im Monat Dezember zu rechnen, (ab 14 Uhr ist generell mit einer Verschattung in diesen Monaten zu rechnen da sich die Schattenlängen vergrößern).</p> <p>Es zeigt sich auch, dass idealerweise eine Begrenzung der Gaubenfläche und -Höhe in Richtung FLSt. 834/1 vorgeschrieben werden sollte, da hier von einer erhöhten Verschattungsgefahr auszugehen ist.</p> <p>Gerne kann auch eine professionelle Schattenanalyse und Wasserflussanalyse durchgeführt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die beigefügte Schattenstudie ist lediglich zweidimensional, so dass in der Studie unberücksichtigt bleibt, dass die Schatten auch seitlich am Haus vorbeilaufen können.</p> <p>Nichtsdestotrotz hat sich die Stadt mit den vorgetragenen Sorgen intensiv auseinandergesetzt und ist wie oben bereits dargestellt zu dem Schluss gekommen, die Wand- und Gesamtgebäudehöhe im Bereich der Fl.St.Nr.830 auf eine WH von 517,80 m über NHN und GH von 520,80 m über NHN zu reduzieren sowie die Baugrenze anzupassen.</p> <p>Durch die vorgenannten Änderungen am Plan wird die neu hinzutretende Bebauung bereits bezüglich zulässigen Wand- und Gesamthöhen (Rücknahme jeweils um 0,40 m) wie auch bezüglich der Nähe zum Grundstück des Einwenders (Erhöhung des Abstands auf 5,00 m durch Anpassung der Baugrenze) gegenüber dem bisherigen Entwurf beschränkt. Dadurch wird die Situation bezüglich einer möglichen Verschattung des Bestandsgebäudes auf Fl.-Nr. 834/1 zu Gunsten des Einwenders deutlich verbessert. Weiter gehende Anpassungen (z.B. hinsichtlich der Dachaufbauten) sowie die Durchführung einer professionellen Schattenstudie sieht die Stadt daher als nicht erforderlich an.</p>
		<p>Abschließend möchten wir Sie nochmals darum bitten, im Sinne eines guten und respektvollen Miteinanders, unseren Vorschlag zu berücksichtigen.</p> <p>Sehr gerne stehen wir jederzeit für weitere Gespräche und Diskussionen zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bitte um Berücksichtigung der vorgetragenen Vorschläge wird zur Kenntnis genommen.</p>

3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Verwaltung / Büro Wassermüller Stellungnahme vom 28.01.2022:	Das Niederschlagswasserkonzept wird überarbeitet. Die bislang geplante Ableitung des unterverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen wird geändert. Auf Grund des gut geeigneten Untergrunds sind die Wässer nun auf den Grundstücken zu versickern, analog der im Mischgebiet vorgesehenen Lösung.	Abwägung/Beschluss: Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag, der Plan wird entsprechend angepasst.
		Die bislang südlich an dem neu zu errichtenden Wendekreis im Gewerbegebiet vorgesehene Trafostation wird weiter nördlich am Ende der bestehenden Straße eingeplant. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht, die Pflanzbindung sowie die Baugrenzen werden entsprechend für die Bereiche angepasst.	Abwägung/Beschluss: Der Gemeinderat folgt dem Vorschlag, der Plan wird entsprechend angepasst.

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Gemeinderat der Stadt Dietenheim macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.10.2021 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 02.03.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände" sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Faulpelzreute 2" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Weidach 3" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.03.2022 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten

oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Dietenheim, den 14.03.2022

5 Anlagen

- 5.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 24.01.2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 5.2 Anhang zur Stellungnahme vom 22.01.2022 von Bürger 1