

STADT: DIETENHEIM  
GEMARKUNG: DIETENHEIM  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „GEWERBE- UND WOHN-PARK AMANN-GELÄNDE - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf: 11.12.2023

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände“ hat die Stadt Dietenheim am 29.04.2022 einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung eines Gewerbe- und Mischgebietes aufgestellt. Dieser soll den örtlichen Betrieben sowie Betrieben der näheren Umgebung Bauflächen bereitstellen.

Ein örtlicher Spielhallenbetreiber möchte in das Gewerbegebiet umsiedeln. Die Spielhalle befindet sich derzeit in der zentralen Stadtlage von Dietenheim. Die Stadtverwaltung möchte das gesamte Quartier an dem alten Standort neu ordnen und städtebaulich aufwerten. Von Vergnügungsstätten sind prinzipiell Störungen im Umfeld zu erwarten. Deshalb sind Vergnügungsstätten inmitten eines Stadtkernes grundsätzlich nicht attraktiv und mit der Verlagerung ist eine Verbesserung der Wohnqualität an dieser Stelle zu erwarten. Der Grundstückseigentümer verlängert den bestehenden Mietvertrag nicht mehr. Der Eigentümer möchte das Gebäude

abbrechen und neu bebauen. Aufgrund dessen hat der Spielhallenbetreiber sich für ein Baugrundstück im Gewerbegebiet an der Rächlestraße beworben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände“ sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

Nach der Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, können jedoch auch ausgeschlossen oder als allgemein zulässig erklärt werden. Da ein Bedarf einer Vergnügungsstätte damals nicht absehbar war und ein zusätzlicher Bedarf auch nicht vorgesehen werden sollte, wurden diese ausgeschlossen. Mit der vorliegenden Änderung soll nun eine Umsiedelung der Spielhalle in Dietenheim stattfinden und keine zusätzliche Ansiedelung generiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll deshalb im Bereich der geplanten Spielhalle geändert werden und diese Nutzung zulassen. Der Gemeinderat der Stadt Dietenheim hat dem Verkauf der Fläche für die geplante Spielhalle bereits zugestimmt und es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 15.08.2023 darf nur eine einfache Spielhallenlizenz gelöst werden, eine Doppellizenz ist nicht möglich.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände – 1. Änderung“ aufgestellt. Die Änderung erfolgt ausschließlich in einem Teilbereich für das Flst. 159/4.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Spielhalle mit Nebenräumen und einer Bewirtung im bereits vorhandenen Gewerbegebiet geschaffen werden.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

### **3      **Verfahrensstand****

Der Gemeinderat hat am 11.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände – 1. Änderung“ beschlossen.

## **4      **Räumlicher Geltungsbereich****

### **4.1    **Beschreibung des Geltungsbereiches****

Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dietenheim, im vorhandenen Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Süden und Westen an bestehende Gewerbebetriebe bzw. Gewerbeflächen an. Im Osten grenzt die Fläche an einen verlegten Bachlauf sowie an Waldflächen an. In ca. 150 m Entfernung Richtung Osten befindet sich der Badensee von Dietenheim.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 159/4.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha.

### **4.2    **Topographie****

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 510 m ü. NN.

## **5      **Einordnung in die übergeordnete Planung****

### **5.1    **Regionalplan****

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Ilser (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

### **5.2    **Flächennutzungsplan****

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dietenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Änderung werden keine neuen Flächen beansprucht. Es wird lediglich eine weitere Nutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zugelassen. Eine andere Fläche steht für die geplante Umsiedelung der Spielhalle derzeit nicht zur Verfügung. Da diese aufgrund eines auslaufenden Mietverhältnisses kurzfristig eine Fläche benötigt, wird diese im Gewerbegebiet zugelassen.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Wohnpark Amann-Gelände“.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches wird von der Stadt Dietenheim an den Vorhabenträger veräußert und zukünftig privates Eigentum sein.

### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

## **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes liegt das Hochwasserschutzgebiet HQextrem. Die Flächen können bei einem extremen Hochwasserereignisses überflutet werden. Entsprechende Auflagen wurden deshalb im Textteil festgesetzt und entsprechende Hinweise aufgenommen.

## **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist eine erschlossene gewerbliche Baufläche.

Angrenzende Nutzungen sind Gewerbebetriebe sowie im Osten Grünflächen (Bachlauf, Wald, Badesee).

**Luftbild des Plangebietes:**



## 9 Erschließung und Versorgung

Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

### **Modifiziertes Mischsystem mit Dachflächenversickerung**

Das Gewerbegebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, das über die Hoffläche anfällt, wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet, der in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der „Räuchlestraße“ mündet.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und in eine oberirdische Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Mulde ist mit einer ca. 30 cm starken bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Unter der Oberbodenschicht ist eine mindestens 40 cm starke Schotter- oder Kiesschicht einzubringen, die als Rigole wirkt. Die Schotter- oder Kiesschicht muss bis zur sickerfähigen Schicht reichen. Es wird empfohlen, einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation vorzusehen. Es ist ein Volumen von mindestens 4,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 10,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzustellen.

Der Abstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW = 508,10 m ü. NN) muss mindestens 1 m betragen.

Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt objektbezogen. Die bestehende Spielhalle in der Ortsmitte soll ins Gewerbegebiet verlagert werden. Hierfür wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dietenheim und dem Spielhallenbetreiber abgeschlossen. Damit die Spielhalle baurechtlich genehmigt werden kann, müssen Vergnügungsstätten im Bebauungsplan zugelassen werden. Die Vergnügungsstätten werden begrenzt auf Spielhallen mit elektronischen Spielautomaten, Glückspielgeräte und manuellen Spielgeräten (Billard, Tischfußball, Bowling etc.) einschl. der erforderlichen Nebenräumen (Lager, Toiletten etc.).

Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, ist auch eine Bewirtung der Gäste erforderlich. Gemäß § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten Schank- und Speisegaststätten nicht zulässig. Ein anderer Gebietstyp (z. B. WS, WA, WB, MD; MDW, MI, MU und MK) in welchem diese zulässig wären, kommt in diesem städtebaulichen Umfeld nicht in Frage. Der Konflikt zwischen Wohnnutzung und Gewerbe wäre unverträglich.

Um eine Bewirtung der Gäste zu ermöglichen, wurden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, sofern diese gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen entsprechen den Planungen des Spielhallenbetreibers und wurden so im städtebaulichen Vertrag abgebildet. Weitergehende Nutzungen als Vergnügungsstätte, wie Diskotheken und Tanzlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, wurden ausgeschlossen.

Wie bereits in der Originalplanung, wurde auch in der Änderungsplanung die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1-2 BauNVO ausgeschlossen. Dies vermeidet Konflikte mit den benachbarten bereits ansässigen und geplanten Gewerbebetrieben.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen wurden unverändert vom Originalplan übernommen.

### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wurde auf ein für Gewerbegebiete übliches Maß festgesetzt.

### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

## **10.3 Bauweise**

Im Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, um im Gewerbegebiet Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen.

## **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen, welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

## **10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Aufgrund des erforderlichen Waldabstandes wurde eine Fläche festgesetzt, auf der keine Bebauung zulässig ist. In diesem Bereich sind nur Stellplätze und Lagerflächen zugelassen.

## **10.6 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wurde mit 510.70 m. u. NN über dem berechneten extremen Hochwasser festgesetzt.

## **10.7 Maßnahmen an baulichen Anlagen zur Vermeidung von Wasserschäden**

Aufgrund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit sowie der Gewässernähe sind die Gebäude mit grundwasserdichtem Untergeschoss herzustellen.

## **10.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz der Bevölkerung und der Umwelt wurden zum Immissionsschutz und für wassergefährdende Stoffe erforderliche Festsetzungen getroffen.

## **10.9 Böschungen / Stützbauwerke**

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können, sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

## **10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 10.10.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### 10.10.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Um eine Beeinträchtigung für Insekten und Kleintiere gering zu halten, sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

## **10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen, wurden Pflanzgebote festgesetzt.

## **10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

## **10.13 Örtliche Bauvorschriften**

### 10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 10.13.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

#### 10.13.1.2 Materialien

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wurden unbeschichtete Metalle ausgeschlossen.

#### 10.13.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

### 10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

#### 10.13.2.1 Bodenbeläge

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

#### 10.13.2.2 Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind die Einfriedungen mit einem Mindestabstand zur Geländeoberkante von 0,15 m anzubringen.

#### 10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhengniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

#### 10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

#### 10.13.3 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 10.13.4 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.13.5 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

#### 10.13.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

## **11.2 Artenschutz**

Das Gebiet wurde bereits artenschutzrechtlich untersucht. Für die Rodung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden wurden entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens vom 13.03.2020 Maßnahmen erforderlich. Im Planbereich wurde das Baufeld bereits frei gemacht, sodass nach aktuellem Stand keine weiteren Untersuchungen erforderlich sein dürften. Die artenschutzrechtliche Situation ändert sich aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung, die von parkenden bzw. an- und abfahrenden Fahrzeugen beeinträchtigt werden könnte.

### **12.2 Betriebliche Immissionen**

Die betrieblichen Immissionen sind entsprechend der festgesetzten Lärmkontingente begrenzt und einzuhalten, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **12.3 Geruchsimmissionen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen unzulässigen Immissionen belasten könnten.

## **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

## 14 **Planungsstatistik**

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Gewerbefläche von ca. 0,2 ha.

Aufgestellt:

Ulm, 11.12.2023

Dietenheim, 11.12.2023

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Dietenheim  
Eh, Bürgermeister**