



Stadt Dietenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet
Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet
Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu

Entwurf
Fassung 11.09.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

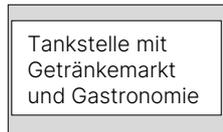
	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	14
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	41
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	59
10	Begründung – Sonstiges	60
11	Begründung – Bilddokumentation	62
12	Verfahrensvermerke	63

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf
Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von §12
Abs.3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der
Rechtsgrundlage)

2.1



"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie.

Zulässig sind:

- eine Tankstelle (inkl. Überdachungsbereich)
- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Getränkemarkts (bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²)
- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tankstellenshops (bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²)
- Gebäude bzw. Räume zur Bewirtung von Gästen (inkl. Sitzbereich)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen
- Technikräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen (u.a. Gleichrichterraum, Niederspannungshauptverteilung, Trafostation Mittelspannung)
- Nebenräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen (u.a. Lagerräume für Getränkemarkt, Tankstellenshop und Gastronomie; Personalräume inkl. Umkleiden; Technik- und Heizungsräume; Reinigungsräume inkl. Spülvorgang; Mitarbeiter- und Kundentoiletten; Kühlbereiche mit Normal- und Tiefkühlzelle)
- Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen
- Lagerflächen (überdacht) für Außenlager (u.a. Müllentsorgung)

- (Neben-) Anlagen (u.a. Terrassen (überdacht), Anlagen zur Preisauszeichnung, Einfriedungen für Außenlager) und (überdachte) Stellplätze inkl. Ladestation (u.a. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie Fahrradstellplätze) in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade und freistehende Werbeanlagen in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (u.a. PV-Module)
- Ladesäulen oder Sammelladestationen für elektro betriebene Fahrzeuge
- sonstige für den Betrieb der o.a. Nutzungen erforderliche Infrastruktur und Nebenanlagen (u.a. Zufahrten, Anlieferungsrampen, Verkehrsflächen und Begleitgrün)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ 0,80

Maximal zulässige Grundflächenzahl.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)A

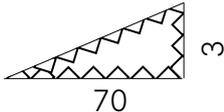
2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

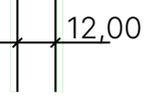
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4 GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen etc.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf, die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7  **Baugrenze 1** (überbaubare Grundstücksfläche für Haupt- und Nebengebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8  **Baugrenze 2** (überbaubare Grundstücksfläche für Tankbereich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.9  Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** für Mitarbeiter und Kunden (inkl. Ladestationen; überdacht)
Die Überdachung von Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** für Fahrräder/ E-Bikes (inkl. Ladestationen; überdacht)
Die Überdachung von Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung (Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie)" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Zufahrten; Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12  Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.17 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen wird über einen neuen Kanal in der Erschließungsstraße gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Industriestraße eingeleitet.
Der bestehende Mischwasserkanal führt bis zum Regenüberlaufbecken (Regenüberlauf Grenzweg Flurstück Nr. 969 (Gemarkung Dietenheim) sowie auf einem gemeindefreien Flurstück Nr. 898 (liegt in Bayern)) und zum anderen im Regenüberlaufbecken II (Flurstück Nr. 754/22, Gemarkung Dietenheim).
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu sammeln und in einer oberirdischen Mulde auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mind. 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen.
Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.
Es ist ein Volumen von mind. 4,4 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mind. 10,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B.

Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

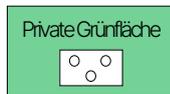
2.18



Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Ohne bauliche Anlagen.

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

2.19



Private Grünfläche als Pufferbereich. Ohne bauliche Anlagen.

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

2.20



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.22 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.23 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufes oder
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen
- einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.24 Lärmschutztechnische Bestimmungen
- Der betriebliche Warenverkehr, mit Ausnahme der Anlieferung von Treibstoffen, ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderung ist durch geeignete organisatorische (z. B. Lieferverträge, Betriebsordnung) sicherzustellen.

- Die Nutzungszeiten der Terrasse sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Der Schalleistungspegel der Haustechnik auf dem Dach darf einen Wert von 80 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schalleistungspegel der Trafostation im Südwesten darf einen Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.25 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.26 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur

Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Bruch-Weide	Salix fragilis
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze-Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



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

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen/Hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als Ortsrandeingrünung. Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der oben festgesetzten Pflanzliste ("Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes") zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von der unterschiedlichen Art der Nutzung

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

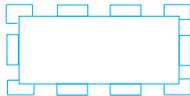
2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

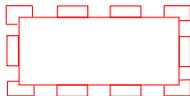
2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

2.31



Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** der 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

- 3.1 Dachform, Fassadengestaltung und -gliederung

Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform sowie der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.

- 3.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

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

- 3.3 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Attika angebracht werden. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

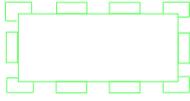
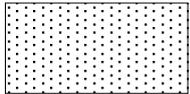
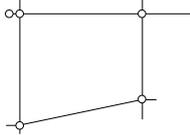
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

4.1 HQextrem

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

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des angrenzenden Bebauungsplanes der 1.
Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet
Süd I" (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des angrenzenden Bebauungsplanes des Be-
bauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" (siehe Plan-
zeichnung)
- 5.3  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)
- 5.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  Fahrbahnrand der Landesstraße L 1268 (siehe Plan-
zeichnung)
- 5.8 **Natur- und Arten-
schutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden so-
weit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssi-
cherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise
über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

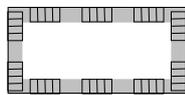
5.9 Artenschutz

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

5.10 Biotopschutz

Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss die Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.11



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

Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1248", Nr. 1-7726-425-8584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Nr. 1-7726-425-8602); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim", Nr.1-7726-425-8501); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

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

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten.

5.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches aus gegenüberliegender Fahrtrichtung); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.14 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu

begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.15 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86

Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.16 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.17 Hochwasserschutz

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

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

Lichtschächte sind hochwassersicher herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 78b WHG

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

Nr. 1: bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des

Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

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

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

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

Rechtsgrundlage § 78c WHG

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

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

- 5.18 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.19 Baubeschränkungszone
- Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur L 1268 m besteht eine Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Baubeschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen, die den Verkehr auf der Landstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Straßengrund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.
- 5.20 Brandschutz
- Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

- 5.21 Archäologische Denkmalpflege
- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 5.22 Ergänzende Hinweise
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Dietenheim behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.
- 5.23 Plangenaugigkeit
- Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die

Stadt Dietenheim noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Dietenheim den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.09.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.09.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.08.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 29.08.2024 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengliederung- und -gestaltung sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 11.09.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

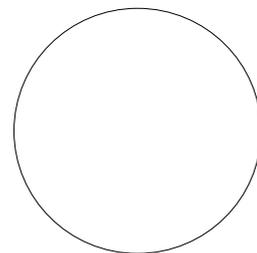
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Dietenheim, den

.....
(C. Eh, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes Dietenheim.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I", wobei das Planungsgebiet dabei südlich durch die "L1268" sowie östlich durch die "Industriestraße" begrenzt wird. Westlich des Bereichs finden sich gewerblich genutzte Flächen, während nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden sind.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3783 (Teilfläche), 3784 (Teilfläche), 3785 (Teilfläche), 3786 (Teilfläche), 3787 (Teilfläche) sowie 3788 (Teilfläche), welche eine Größe von insgesamt 0,89 ha aufweisen.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Tankstelle inkl. Getränkemarkt und Gastronomie. Durch das geplante Vorhaben wird die Versorgung der Anwohner und des Fernverkehrs durch entsprechende Kraftstoffe sowie Strom für Fahrzeuge gewährleistet. Dadurch, dass im südlichen Bereich der Stadt bisher keine Tankstelle besteht, eignet sich die Errichtung an der überörtlich bedeutenden Straße "L1268" besonders. So können nicht nur die Fahrwege innerhalb des Stadtgebiets reduziert werden, sondern es

kann auch die überörtliche Bedeutsamkeit der Stadt Dietenheim erhöht werden. Dies wird nicht nur durch den Vertrieb von Kraftstoffen, sondern auch durch den Verkauf von Gütern des kurzfristigen Bedarfs gewährleistet.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Die Planungen des beauftragten Architekten sind bereits so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

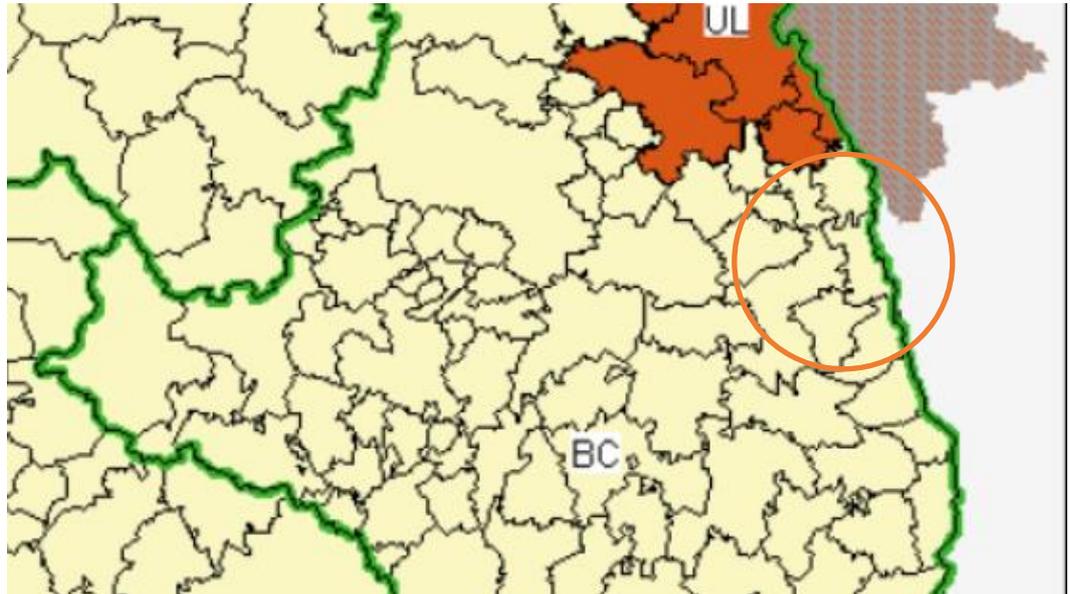
Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.10 Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



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

- A II 2.1.1.5 [...] In den landschaftlich geeigneten Teilräumen [soll] [...] der Fremdenverkehr zur Strukturverbesserung gesichert und weiterentwickelt werden.
- A IV 2.1.y/Kar Ausweisung der Stadt Dietenheim als Unterzentrum.
te Raumstruktur
- A IV 4.1 Die zentralen Orte [...] sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. Hierzu sollen insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungsbereiches und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

- B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.

7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Beschluss des Planungsausschuss des Regionalverbandes (vom 24.10.2024), der Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu empfehlen und den Plan zur Verbindlicherklärung den zuständigen Ministerien vorzulegen) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2 (G) 3 Hierzu sollen insbesondere die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A III 2 (Z) 1 Als grenzüberschreitende regionale Entwicklungsachsen werden festgelegt und in der Raumstrukturkarte dargestellt:
 - Ehingen (Donau) – Laupheim – Schwendi – Dietenheim – Illertissen – Buch – Krumbach (Schwaben) – Ursberg – Thannhausen – Ziemetshausen
- A IV (G) 2 Zentrale Orte nehmen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahr. In den Zentralen Orten werden überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt.
- A VI (G) 5 Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden zu bevorzugen. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- A VI (G) 6 Die Zentralen Orte übernehmen die zentralörtliche Grundversorgung für ihren jeweiligen Nahbereich. Für die übrigen zentralörtlichen Einrichtungen übernehmen die Zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich.
- A IV 1/Karte Ausweisung der Stadt Dietenheim als Unterzentrum
Raumstruktur
- A IV 2 (Z) 1 Unterzentren werden als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt, dass sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen

Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken.

- A IV 4 (G) 1 Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 5 (G) 2 Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die gefahrlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass die Hochwassergefahr nicht verschärft wird.
- B III 1 (Z) 4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

7.2.3.6 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.2.3.7 z.B. Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Entwicklungsachsen und zentrale Orte



7.2.3.8 Die Stadt Dietenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hier als Gewerbegebiet (G) dargestellt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der

Nutzungszweck "Tankstelle mit Getränke-markt und Gastronomie" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

7.2.3.9 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbegebiet (G)



7.2.3.10 Als Baufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zu überörtlich bedeutsamer Verkehrsinfrastruktur durch die direkte Anbindung an die Straße "L1268".

Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

7.2.3.11 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.12 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Dietenheim geprüft.

7.2.4.2 Der gewählte Standort eignet sich besonders gut für die Umsetzung einer Tankstelle durch die direkte Erreichbarkeit der Straße "L1268", was zum einen die Erschließung erleichtert und zum anderen die Erreichbarkeit unterstützt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in ausreichender Distanz zu bestehender Wohnbebauung, umgeben von schon bestehendem Gewerbe. Des Weiteren handelt es sich um einen geeigneten Flächenzuschnitt, welcher in seiner Erschließung keine Komplikationen erwarten lässt.

7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis im Besonderen auf Aspekte des Immissionsschutzes hingewiesen.

7.2.4.4 Ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls vom Landratsamt des Alb-Donau-Kreises auf die Überschneidung des Bauvorhabens mit dem Bereich HQ_{extrem} hingewiesen.

Bereiche des Vorhabens befinden sich innerhalb der HQ_{extrem}-Bereiche des westlich angrenzenden Gewässers "Gießen". Daher sind die Belange der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Planung zu berücksichtigen. Die Wasserspiegellage bei HQ_{extrem} beträgt am betroffenen Standort 515,0 m ü. NN (entspricht einer Überschwemmungstiefe von ca. 0,7 m). Bei Hochwasser der „Iller“ ist außerdem mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 Satz 1 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. In Bezug auf die vorliegende Änderung sind die unter Punkt 1 und 2 des § 78 Abs. 5 WHG genannten Belange im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherren abzuarbeiten und nachzuweisen, dass die geplanten Anlagen nicht zu Aufstauungen führen bzw. dass Aufstauungen, die zu erwarten sind, im Genehmigungsverfahren genehmigt werden können. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird darauf geachtet, dass durch eine durchdachte Entwässerungsplanung der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet nicht erhöht und eine Verschärfung der Hochwassergefahr ausgeschlossen werden kann. Hierbei werden - sofern notwendig - auch Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses umgesetzt oder auf die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. Regenrückhalteräume zurückgegriffen. Darüber hinaus wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen, in dem die hinzutretende Bebauung deutlich offener und weniger dicht bzw. geschlossen umgesetzt wird. Der Maßgabe des hochwasserangepassten Bauens wird durch die die Festsetzung einer Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe im Bereich der festgesetzten Baugrenze sowie der Tatsache, dass es sich nur um einen geringfügigen Bereich handelt, welcher tatsächlich

im HQ_{extrem}-Bereich liegt, Rechnung getragen. Durch die Maßgabe, dass Geländeänderungen nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörden durchgeführt werden können, sind Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes vermieden. Auswirkungen auf Oberlieger sind auf Grund der Topografie sowie der Tatsache, dass es sich bei dem im HQ_{extrem}-Bereich nur um einen nördlichen Teilbereich handelt, welcher momentan auch bereits bebaut ist und im Zuge der Planung lediglich durch ein geändertes, offeneres Bauvorhaben ersetzt wird, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Geländeänderungen nur in sehr geringem Maße vorgesehen.

- 7.2.4.5 Für das geplante Sondergebiet "Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie" soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hintritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen ein überörtlich bedeutendes Angebot an Gewerbe zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude und die Entstehung von Wohneinheiten ist damit ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

- 7.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.

Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Zulässig sind dementsprechend eine Tankstelle (inkl. Überdachungsbereich), Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Getränkemarkts (bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²), Gebäude bzw. Räume für den Betrieb eines Tankstellenshops (bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²), Gebäude bzw. Räume zur Bewirtung von Gästen (inkl. Sitzbereich), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen, Technikräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen (u.a. Gleichrichterraum, Niederspannungshauptverteilung, Trafobaus Mittelspannung), Nebenräume in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen (u.a. Lagerräume für Getränkemarkt, Tankstellenshop und Gastronomie; Personalräume inkl. Umkleiden; Technik- und Heizungsräume; Reinigungsräume inkl. Spülvorgang; Mitarbeiter- und Kundentoiletten; Kühlbereiche mit Normal- und Tiefkühlzelle), Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen, Lagerflächen (überdacht) für Außenlager (u.a. Müllentsorgung), (Neben-) Anlagen (u.a. Terrassen (überdacht), Anlagen zur Preisauszeichnung, Einfriedungen für Außenlager) und (überdachte) Stellplätze inkl. Ladestation (u.a. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie Fahrradstellplätze) in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen, Werbeanlagen an der Gebäudefassade und freistehende Werbeanlagen in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (u.a. PV-Module), Ladesäulen oder Sammelladestationen für elektrobetriebene Fahrzeuge sowie sonstige für den Betrieb der o.a. Nutzungen erforderliche Infrastruktur und Nebenanlagen (u.a. Zufahrten, Anlieferungsrampen, Verkehrsflächen und Begleitgrün).

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne

des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei Gestaltung und der Verwirklichung der für das Vorhaben relevanten Gebäude(-Teile). Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,80 stellt eine für eine Tankstelle angepasste Festsetzung dar.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um dem hohen Bedarf an Stellplätzen und Nebenanlagen gerecht zu werden. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

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

7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Stellplätzen und Lagerflächen. Festgesetzt wurden zwei Baugrenzen, welche sich in das Hauptgebäude und die Nebengebäude unterteilen lassen.

- 7.2.5.5 Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Anlagen getroffen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze und Lagerflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Industriestraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- Über die "Industriestraße" besteht eine Anbindung an die Landesstraße "L 1268". Dadurch sind weitere Anbindungen an den überregionalen Verkehr gegeben.
- 7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die "Industriestraße" ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.7.3 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

7.2.7.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch den Vorhabenträger vorgenommen.

7.2.7.5 Die im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen der geplanten Tankstelle gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 18.07.2024).

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts an allen Einwirkorten eingehalten werden können. An den außerhalb von Gewerbeflächen liegenden Einwirkorten werden die Immissionsrichtwerte deutlich tags um mindestens 18 dB und nachts um mindestens 11 dB unterschritten. An den Einwirkorten auf den angrenzenden Gewerbeflächen werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten.

Bei einer Bewertung der Lärmimmissionen der geplanten Tankstelle gemäß TA Lärm ist von einer Konfliktfreiheit auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung auszugehen. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Dies ist im vorliegenden Fall an allen Einwirkorten gegeben. Zudem liegen gemäß Ziffer 2.2 der TA Lärm nur Flächen im Einwirkungsbereich einer Anlage, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt. Dies trifft für alle außerhalb von Gewerbeflächen liegenden Einwirkorte zu.

Der Geltungsbereich des Vorhabens überlagert den östlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" der Stadt Dietenheim, in welchem Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) von 62/47 dB(A) tags/nachts festgesetzt sind. Eine Berechnung der Immissionskontingente mit festgesetzten Emissionskontingenten für die Teilfläche des Vorhabens zeigt, dass sich an den maßgeblichen Einwirkorten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Immissionskontingente von tags 39,5 dB(A) bis 41,5 dB(A) und nachts 24,5 dB(A) bis 26,5 dB(A) ergeben. Gemäß Punkt 5 der DIN 45691 erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den zulässigen Immissionsrichtwert gemäß der TA Lärm

(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Da an den außerhalb von Gewerbeflächen liegenden Einwirkorten die Immissionsrichtwerte durch die Lärmemissionen der geplanten Tankstelle im Tagzeitraum um mindestens 18 dB(A) unterschritten werden, werden die Vorgaben des Bebauungsplans im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionskontingente an den Einwirkorten im WA um bis zu 2,6 dB(A) überschritten.

Um zu überprüfen, ob eine Einhaltung der Immissionskontingente während der Nachtzeit erreicht werden könnte, wurde die grundsätzliche Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die Berechnungen haben ergeben, dass aufgrund der vorliegenden Situation mit den Fahrflächen der Tankstelle als große, flächige Schallquellen sowie den vorliegenden Abständen zu den maßgeblichen Einwirkorten eine relevante Abschirmung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen in einer verhältnismäßigen Höhe nicht erreicht werden kann.

Eine Übernahme der Emissionskontingente eines darunterliegenden Bebauungsplans ist bei der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich. Stattdessen sind die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen und zu prüfen, ob durch die Überplanung und hierdurch die Ermöglichung eines emissionsträchtigeren Vorhabens private Belange beeinträchtigt werden oder der übrige Bebauungsplan und damit die Festsetzung der Emissionskontingente funktionslos würde.

Die Emissionskontingente in der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd I" wurden so ausgelegt, dass durch die Gewerbelärmimmissionen der Erweiterungsfläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Die zugrundeliegende Annahme hierfür ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmimmissionen der bestehenden Gewerbeflächen (Vorbelastung) bereits vollständig ausgeschöpft werden. Bei einer Zusatzbelastung durch die Erweiterung, welche um 10 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegt, ergibt sich bei einer Addition und einer Rundung auf ganze Zahlen, entsprechend Kapitel 4.2 „Festlegen der Planwerte“ der DIN 45691, keine Erhöhung der Gesamtbelastung. Am Beispiel eines Einwirkorts im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich bei einem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im Nachtzeitraum bei einer Zusatzbelastung von 30,0 dB(A) mit einer angenommenen Vorbelastung von 40,0 dB(A) eine Gesamtbelastung von 40,4 dB(A).

Für eine Überprüfung, ob es durch die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen der Tankstelle an den maßgeblichen Einwirkorten zu einer relevanten Erhöhung der Gesamtbelastung kommt, wurden die Immissionskontingente der restlichen Fläche der 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd I" mit den ermittelten Beurteilungspegeln der Tankstelle sowie mit der bei der Emissionskontingentierung angenommenen Vorbelastung an den Einwirkorten addiert und mit dem zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verglichen:

Es zeigt sich, dass an den maßgeblichen Einwirkorten die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum um maximal 0,5 dB

überschreiten. Die Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Beurteilungspegel der Tankstelle liegt somit nur um 0,1 dB(A) höher als die durch die Kontingentierung erzielte Gesamtbelastung. Die Überschreitung der Immissionskontingente für die Teilfläche der Tankstelle im Nachtzeitraum um bis zu 2,6 dB(A) führt somit insgesamt lediglich zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung um 0,1 dB(A).

Da bereits eine Erhöhung um 1 dB(A) nahezu nicht wahrnehmbar ist und auch gemäß der Rechtsprechung als zumutbar angesehen werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. Juli 2020 - 9 A 19.19), wird die hier ermittelte Erhöhung von 0,1 dB(A) demgegenüber als definitiv nicht wahrnehmbar bewertet.

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm soll für eine zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Dies ist im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben.

Die Lärmimmissionen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Tankstelle können daher insgesamt als zumutbar angesehen werden. Eine Einschränkung des Nachtbetriebs der Tankstelle wird gegenüber der zu erwartenden marginalen Mehrbelastung an den maßgeblichen Einwirkorten als nicht verhältnismäßig angesehen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Wahrnehmbarkeit der Lärmimmissionen der Tankstelle auch gegenüber den vorliegenden Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Landesstraße L1268 sowie der westlich verlaufenden Landesstraße L260 "Königstraße" voraussichtlich stark beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist für die Fläche zwischen der Tankstelle und den maßgeblichen Einwirkorten im Norden zukünftig eine Bebauung angedacht, durch welche es voraussichtlich zu einer Abschirmung der Lärmemissionen der Tankstelle kommen wird.

Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Tankstelle kommt es somit zu keiner Beeinträchtigung privater Belange.

Der nicht überplante Teil der bestehenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd I" und die darin festgesetzten Emissionskontingente werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht funktionslos.

- 7.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" erfolgt die Ausweisung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" (Fassung vom 22.02.2021, rechtsverbindlich seit 18.06.2021) am südlichen Ortsrand des Hauptortes Dietenheim. Westlich und östlich liegen gewerbliche Gebäude. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße "L 1268" begrenzt. Im Norden befindet sich eine offene Grünfläche, welche derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und als Pufferzone zwischen der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche und der vorhandenen Wohnbebauung dient.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie und trägt damit zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie größerer Gewerbebetriebe bei. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Stadtverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, maximalen Gebäudehöhen von maximal 527,50 m ü. NN, einer EFH von 515,50 m ü. NN, privaten Grünflächen im östlichen, südlichen und nordwestlichen Plangebiet, Pflanzungen zur Begrünung dieser Grünflächen sowie eine Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Gehölzarten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung festgesetzt. Zudem dürfen ausschließlich Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).

8.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 23.593 m² (2,36 ha), davon sind 18.358 m² (1,84 ha) bauliche Flächen, 1.554 m² (0,16 ha) Verkehrsflächen, 368 m² (0,03 ha) Verkehrsbegleitgrün und 3.312 m² (0,33 ha) Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Plangebiet muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Donau-Iller im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 72 "Illertal". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet auf Grund der starken Zerschneidungs-Effekte der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Landesstraße "L 2186" und der sich im Osten und Westen direkt anschließenden gewerblich genutzten Flächen sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, besitzt dieser Bereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Wertigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o. g. städtebaulichen Vorzüge des Plangebietes stellt die Stadt Dietenheim im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Donau-Iller (siehe auch Ziffer 8.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Dietenheim:

Die Stadt Dietenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hier als Gewerbegebiet (G) dargestellt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,40 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller" (Nr. 7625-311). Aufgrund der Distanz zwischen der Planfläche und dem Schutzgebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Daher sind eine FFH-Vorprüfung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Westen liegt das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim" (Biotop-Nr. 1-7726-425-8501). Weitere Biotope ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1268", Biotop-Nr. 1-7726-425-8584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Biotop-Nr. 1-7726-425-8602) befinden sich in direkter Umgebung zur Planfläche.
- Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von etwa 17 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Dietenheim" (Nr. 4.25.106).
- Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung und der Lage zwischen gewerblichen Flächen keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.
- Allerdings stellen die Gehölzstrukturen und Uferflächen entlang des "Gießen" geeignete lineare Wanderkorridore für Tiere dar, die in ihrer Funktionalität erhalten bleiben sollten.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" (Fassung vom 22.02.2021, rechtsverbindlich seit 18.06.2021). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt gewerbliche Flächen fest, im Süden, Westen und Osten sind öffentliche Grünflächen enthalten, die mit festgesetzten "Pflanzungen" zu begrünen sind. Auch wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Realität noch nicht umgesetzt ist, muss von einer faktischen Bebauung gemäß dessen Festsetzungen ausgegangen werden.
- Infolgedessen ist die pflanzliche Vielfalt auf anspruchslose und störungsunempfindliche Arten beschränkt.
- Im Norden liegen landwirtschaftliche Ertragsflächen, während die Planfläche im Süden von der Landesstraße "L 1268" begrenzt wird und das Areal vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet trennt. Im Osten sowie Westen befinden sich bereits gewerblich genutzte Gebäude. Im Westen werden diese von der Planfläche durch den "Gießen" mit seinen Biotopen getrennt.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Landesstraße, Erschließungsstraßen der vorhandenen Gewerbegebiete). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht detailliert durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Ein Vorkommen von Offenlandbrütern (z. B. Feldlerche) ist auf Grund der räumlichen Begrenzung und damit einhergehenden Kulissenwirkungen ausgehend von Gebäuden, Straßen und dem Gehölzbestand entlang des "Gießens" nicht zu erwarten. Eine bedeutende Nutzung des Areals durch Fledermäuse ist ebenfalls auszuschließen. Es ist anzunehmen, dass Fledermaus-Flugkorridore (Leitlinien) primär entlang des "Gießens" nutzen – ein größeres Insektenvorkommen über dem Plangebiet, welches eine erhöhte Nahrungssuchaktivität erwarten ließe, ist schon allein auf Grund der nutzungsbedingten Insektenarmut im Bereich intensiver Landwirtschaft nicht vorstellbar. Zudem fehlt es an jeglichen Strukturen, welche als Leitlinie genutzt werden könnten. Randbereiche bzw. südexponierte Böschungen, welche Vorkommen von geschützten Reptilienarten vorweisen könnten, bestehen im Plangebiet zudem nicht. Am "Gießen" ist gem. Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorkommen des streng geschützten Bibers bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Auelehme zu erwarten. Aus den sandig, humos, lokal anmoorigen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp kalkreiche braune Aueböden bis Auengleye aus Auelehm über Schotter (Iller) ausgebildet.
- Das Plangebiet muss aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als großflächig versiegelt betrachtet werden. Die Bodenfunktionen sind entsprechend eingeschränkt oder gar nicht mehr vorhanden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Westen grenzt der "Gießen" direkt an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an.

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund des benachbarten Bachlaufes "Gießen" muss jedoch mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden.
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein modifiziertes Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser erfolgt entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- Angrenzende Bereiche zum "Gießen" sind zum Teil Überschwemmungsgebiete bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}).
- Auf Grund der Topographie ist mit keinem oberflächlich abfließendem Hangwasser im Plangebiet zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Klima in Dietenheim ist von relativ mild gemäßigten Temperaturen und recht geringen Niederschlägen geprägt. Die Niederschläge im Jahresmittel liegen bei 955 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,0°C.
- Die Flächen des Plangebietes müssen aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als weitgehend versiegelt betrachtet werden. Daher kommt den Flächen keine Bedeutung hinsichtlich der lokalen Kaltluftproduktion zu. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen künftig zur Produktion von Frischluft bei und sorgen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des ebenen Reliefs nicht ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen kann davon ausgegangen werden, dass sich Schadstoffe in der Luft der Planfläche anreichern.
- Durch die Nutzung der im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen kann es innerhalb des Plangebietes zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Dietenheim liegt innerhalb des Naturraums "Unteres Illertal" der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in südlicher Ortsrandlage des Hauptortes Dietenheim. Diese müssen entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als faktisch bebaut betrachtet werden.

- Der Bereich ist von Süd und Norden her einsehbar jedoch auf Grund des ebenen Geländes nicht exponiert. Im Westen der Fläche grenzt ein landschaftlich wertvolles Element in Form eines bachbegleitenden Gehölzes an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und sorgt so für eine gewisse Durchgrünung der vorhandenen Gewerbegebiete. Insgesamt kann jedoch von keiner bedeutenden Erholungseignung der Fläche gesprochen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes faktisch gewerblich genutzt. Es besitzt folglich keinerlei Naherholungsfunktion.
- Im Plangebiet selbst sowie direkt angrenzen befinden sich keine Wander-, Fuß- oder Radwege.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt

die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wäre die Errichtung von Erdwärmesonden möglich und als effizient zu bezeichnen. Zu beachten ist jedoch, dass Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen sind.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbegebiet Süd" mit ihren Auswirkungen unverändert bestehen.

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

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

- Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben den baulichen Inhalten die südliche Grünfläche vergrößert, die Zufahrtssituation im Osten verbreitert (was mit einer geringen Verkleinerung der hier festgesetzten Grünflächen einhergeht) und eine weitere Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzt.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Zusammenfassend kommt es durch die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zu einem übermäßigen Eingriff in die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die Vergrößerung der festgesetzten Grünflächen und der Neuschaffung von Grünflächen kommt es für das Schutzgut insgesamt zu einer leichten Verbesserung.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

- Aufgrund der Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes müssen dessen Festsetzungen als faktisch umgesetzt betrachtet werden. Folglich sind die Böden im Plangebiet großflächig versiegelt. Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu einer Vergrößerung der festgesetzten und zur Neuschaffung von weiteren Grünflächen. Dies bedeutet für das Schutzgut Boden in Summe eine Verbesserung durch faktische Entsiegelung.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

8.2.3.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Aufgrund der Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes müssen dessen Festsetzungen als faktisch umgesetzt betrachtet werden. Folglich sind die Böden im Plangebiet großflächig versiegelt. Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu einer Vergrößerung der festgesetzten und zur Neuschaffung von weiteren Grünflächen. Dies bedeutet für das Schutzgut Wasser in Summe eine Verbesserung durch faktische Entsiegelung.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und Abwasser bleibt entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

- Aufgrund der Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes müssen dessen Festsetzungen als faktisch umgesetzt betrachtet werden. Folglich sind die Böden im Plangebiet großflächig versiegelt. Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu einer Vergrößerung der festgesetzten und zur Neuschaffung von weiteren Grünflächen. Dies bedeutet für das Schutzgut Klima/Luft in Summe eine Verbesserung durch faktische Entsiegelung.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

8.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben den baulichen Inhalten die südliche Grünfläche vergrößert, die Zufahrtssituation im Osten verbreitert (was mit einer geringen Verkleinerung der hier festgesetzten Grünflächen einhergeht) und eine weitere Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzt.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Zusammenfassend kommt es durch die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zu einem übermäßigen Eingriff in die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die Vergrößerung der festgesetzten Grünflächen und der Neuschaffung von Grünflächen kommt es für das Schutzgut insgesamt zu einer leichten Verbesserung, da die Ein- und Durchgrünung verbessert wird.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben den baulichen Inhalten die südliche Grünfläche vergrößert, die Zufahrtssituation im Osten verbreitert (was mit einer geringen Verkleinerung der hier festgesetzten Grünflächen einhergeht) und eine weitere Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzt.
- Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.
- Durch die Nutzung der im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen kann es auch künftig innerhalb des Plangebietes zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Diese sind von der Vorhabenträgerschaft entschädigungslos zu dulden.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die Auswirkungen auf die angrenzenden, bereits bebauten Gebiete haben können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z. B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.07.2024.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Gewerbegebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab

Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen. Zu beachten ist jedoch, dass Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen sind.

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

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

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

8.2.4.1 Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung und Pufferbereich.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser.
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen/Hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als Ortsrandeingrünung (festgesetzte "Pflanzung").
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der festgesetzten Pflanzliste enthalten sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und Abwasser bleibt entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert.

8.2.4.2 Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben den baulichen Inhalten die südliche Grünfläche vergrößert, die Zufahrtssituation im Osten verbreitert (was mit einer geringen Verkleinerung der hier festgesetzten Grünflächen einhergeht) und eine weitere Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Insgesamt kommt es folglich zu einer faktischen Entsiegelung von Flächen, da die im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen größer sind als jene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Darüber hinaus bleiben relevante Festsetzungen zur möglichen Versiegelung (bspw. GRZ, bauliche Flächen) unverändert. Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" kommt es folglich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

- 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.5.1 Der Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbegebiet Süd". Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, eine Fläche für die Ansiedlung einer Tankstelle zu schaffen.
- 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Dietenheim in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.3.1 Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" erfolgt die Ausweisung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" (Fassung vom 22.02.2021, rechtsverbindlich seit 18.06.2021) am südlichen Ortsrand des Hauptortes Dietenheim. Westlich und östlich liegen gewerbliche Gebäude. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße "L 1268" begrenzt. Im Norden befindet sich eine offene Grünfläche, welche derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und als Pufferzone zwischen der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche und der vorhandenen Wohnbebauung dient.
- 8.3.3.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie und trägt damit zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie größerer Gewerbebetriebe bei. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Stadtverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken vor.
- 8.3.3.4 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung baulicher Flächen zur Unterbringung einer Tankstelle mit Getränkemarkt und Gastronomie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, maximalen Gebäudehöhen von maximal 527,50 m ü. NN, einer EFH von 515,50 m ü. NN, privaten Grünflächen im östlichen, südlichen und nordwestlichen Plangebiet, Pflanzungen zur Begrünung dieser Grünflächen sowie eine Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Gehölzarten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung festgesetzt. Zudem dürfen ausschließlich Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %).
- 8.3.3.5 Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 1,40 km, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Donau zwischen Munderkingen und Ulm und

nördliche Iller" (Nr. 7625-311). Aufgrund der Distanz zwischen der Planfläche und dem Schutzgebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Daher sind eine FFH-Vorprüfung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

Im Westen liegt das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Schilfröhricht am Gießenbach südlich Dietenheim" (Biotop-Nr. 1-7726-425-8501). Weitere Biotope ("Straßenhecken südlich Dietenheim an der L 1268", Biotop-Nr. 1-7726-425-8584; "Gewässerbegleitende Gehölzsäume am Gießenbach südlich von Dietenheim", Biotop-Nr. 1-7726-425-8602) befinden sich in direkter Umgebung zur Planfläche.

Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von etwa 17 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Dietenheim" (Nr. 4.25.106).

Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.3.3.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 23.593 m² (2,36 ha), davon sind 18.358 m² (1,84 ha) bauliche Flächen, 1.554 m² (0,16 ha) Verkehrsflächen, 368 m² (0,03 ha) Verkehrsbegleitgrün und 3.312 m² (0,33 ha) Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Plangebiet muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht.

- 8.3.3.7 Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben den baulichen Inhalten die südliche Grünfläche vergrößert, die Zufahrtssituation im Osten verbreitert (was mit einer geringen Verkleinerung der hier festgesetzten Grünflächen einhergeht) und eine weitere Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich festgesetzt.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Insgesamt kommt es folglich zu einer faktischen Entsiegelung von Flächen, da die im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen größer sind als jene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Darüber hinaus bleiben relevante Festsetzungen zur möglichen Versiegelung (bspw. GRZ, bauliche Flächen) unverändert. Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" kommt es folglich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

- 8.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich mit einem Gewerbegebiet überbaut, da bereits Baurecht auf der Fläche besteht.

- 8.3.3.9 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Donau-Iller
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
 - Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
 - Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Gemeinde...)
 - Flächennutzungsplan der Stadt Dietenheim
 - Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 29.06.2023)
 - Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.07.2024

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Werbeanlagen

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

Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für freistehenden Werbeanlagen einerseits und Werbeanlagen an der Gebäudefassade andererseits getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.1.2.3 Das Versorgungsangebot in der Stadt Dietenheim wird durch die Errichtung der geplanten Tankstelle aufgewertet. Zudem wird durch die vorliegende Planung der bestehend hohen Nachfrage nach weiteren Versorgungseinrichtungen in der Stadt Dietenheim entsprochen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,89 ha

10.2.1.2 Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan: 0,84 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalisation der Stadt Dietenheim

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsleitung der Stadt Dietenheim

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest, Munderkingen

- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Stadt Dietenheim, aktuell Firma Knittel (Vöhringen)
- 10.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

Blick von Norden nach
Süden auf die L 1268



Blick von Osten nach
Westen entlang der In-
dustriestraße



Blick von Blick von Os-
ten nach Westen ent-
lang der Industriestraße



Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) sowie in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Gemeinde Dietenheim, den
.....
(C. Eh, Bürgermeister)

11.5 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tankstelle im Bereich Gewerbegebiet Süd I" sowie 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dietenheim, den

.....

(C. Eh, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.09.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Selina Löscher
Landschaftsplanung	Katharina Plum
Immissionsschutz	Laura Brethauer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Selina Löscher)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin