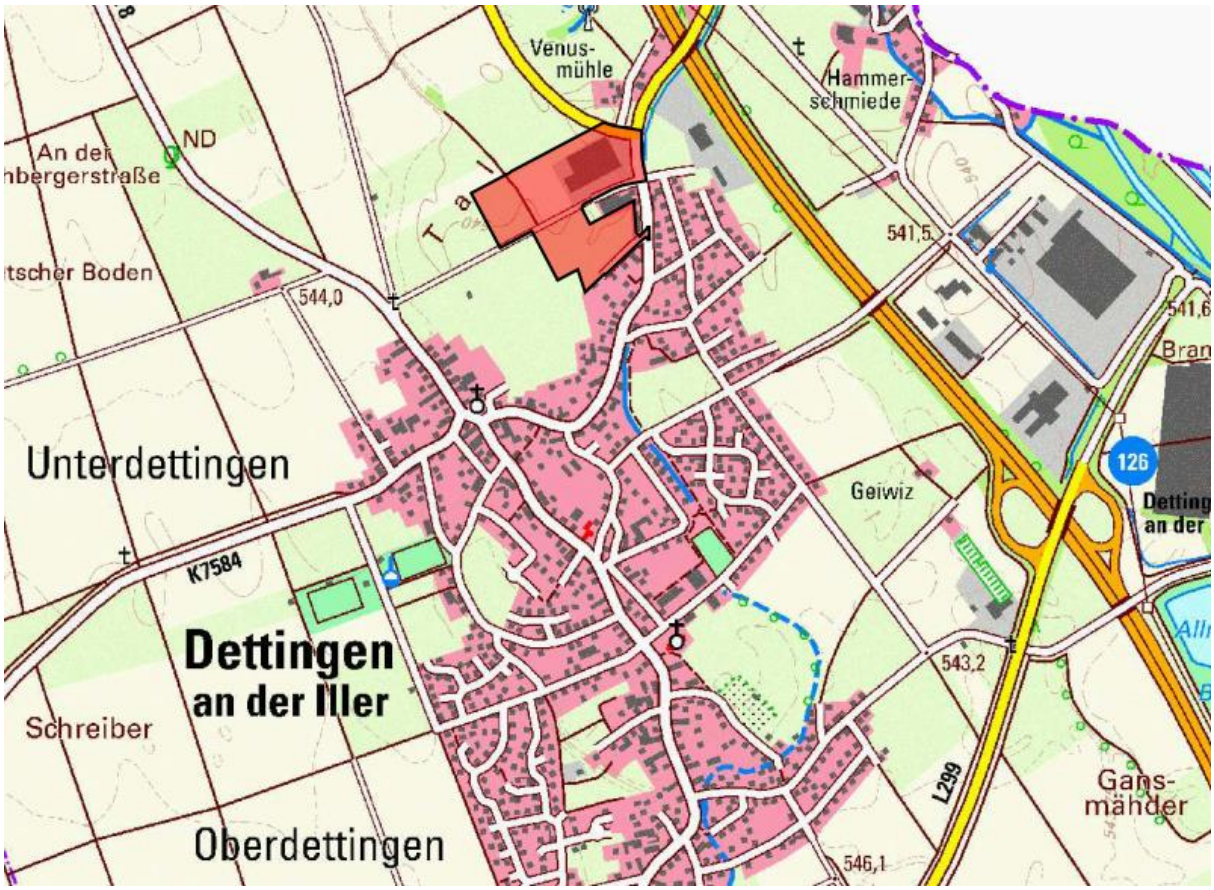
Gemeinde Dettingen an der Iller

Bebauungsplan mit Grünordnung "Dettingen Nord II"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Dettingen Nord II"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dettingen an der Iller
Oberdettinger Straße 16
88451 Dettingen

Telefon: 07354 93667-0
Telefax: 07354 93667-20

E-Mail: info@dettingen-iller.de
Web: www.dettingen-iller.de

Vertreten durch: Stellv. Bürgermeister Reinhold Schneider

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Memmingen, den 01.12.2021

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Satzung nach BauGB**	**6**
1	**Präambel**	**6**
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**	**8**
2.1	**Art der baulichen Nutzung**	**8**
2.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**10**
2.3	**Bauweise und Baugrenzen**	**11**
2.4	**Verkehrsanlagen**	**13**
2.5	**Grünflächen**	**13**
2.6	**Sonstige Festsetzungen**	**16**
3	**Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**18**
B	**Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)**	**27**
1	**Präambel**	**27**
2	**Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**	**29**
2.1	**Gebäude und Nebenanlagen**	**29**
2.2	**Sonstige Bauvorschriften**	**31**
C	**Begründung**	**34**
1	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**34**
2	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**34**
2.1	**Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)**	**34**
2.2	**Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987 sowie laufende Gesamtfortschreibung)**	**36**
2.2.1	Regionalplan 1987	36
2.2.2	Gesamtfortschreibung	38
2.3	**Flächennutzungsplan (FNP)**	**39**
3	**Das Plangebiet**	**41**
3.1	**Lage, Größe und Topographie**	**41**
3.2	**Aktuelle Nutzung**	**42**
3.3	**Baugrund**	**43**
3.4	**Altlasten**	**43**
3.5	**Wasserschutzgebiete**	**44**

3.6 Bau- und Bodendenkmäler 44
4 Standortwahl 44
5 Ziele und Festsetzungskonzept 46
5.1 Städtebauliche Zielsetzung 46
5.2 Ziele der Verkehrserschließung 47
5.3 Grünordnerische Ziele 48
5.4 Art der baulichen Nutzung 49
5.5 Maß der baulichen Nutzung 51
5.6 Bauweise und Baugrenzen 53
5.7 Örtliche Bauvorschriften 54
5.7.1 Gebäude und Nebenanlagen 54
5.7.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften 56
6 Grünordnung 58
7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes 60
7.1 Verkehrsflächen 60
7.2 Ver- und Entsorgung 64
8 Lärmemissionen/ -immissionen 65
9 Naturschutzfachliche Belange 67
9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 67
9.2 Artenschutz 67
9.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 68
9.4 Eingriffsregelung 71
9.4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 71
9.4.2 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden 71
9.5 Ausgleichsmaßnahmen 75
10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 77
11 Flächenkennzahlen 78

ANLAGE 79

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m² 16
Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 68
Tabelle 3: Bodenbewertung – Bestand 71
Tabelle 4: Bodenbewertung – Planung 71
Tabelle 5: Bodenbewertung – Bilanz 72
Tabelle 6: Bewertung Geltungsbereich – Biotope Bestand 72
Tabelle 7: Bewertung Geltungsbereich Biotope - Planung 73
Tabelle 8: Biotopbewertung – Bilanz 74
Tabelle 9: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz ohne Ausgleich) 74
Tabelle 10: Bilanz Oberbodenauftragsflächen 76
Tabelle 11: Flächenkennzahlen Bebauungsplan 78

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt Karte 2 „Raumnutzung – Siedung und Versorgung“ des RPDI 36
Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI 37
Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte 38
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ausschnitt 40
Abbildung 5: Ausschnitt LSG Illertal-Rottal 40
Abbildung 6: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.) 41
Abbildung 7: Ausschnitt Radwegenetz BW, Landkreis Biberach, 42
Abbildung 8: Altlastenverdachtsfläche auf Flurnummer 1025, Gemarkung Dettingen 44
Abbildung 9: Erschließung Baugebiet "Dettingen Nord II " 61
Abbildung 10: Erschließungsplanung Wohngebiet (Ingenieurbüro Schwörer) 63
Abbildung 11: Schalltechnische Untersuchung, Kontingentflächen und Immissionsorte, 09.2021; Quelle: emplan 66

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach §§ 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen a.d. Iller den Bebauungsplan mit Grünordnung „Dettingen Nord II“ in öffentlicher Sitzung am 01.12.2021 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnung „Dettingen Nord II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 18, 19, 20, 923, 922, 1025, 1027 sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 19/1, 918, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1031 (jeweils Teilflächen), in der Gemarkung Dettingen a.d. Iller. (siehe Planzeichnung) und hat eine Größe von ca. 7,36 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Dettingen Nord II“ besteht aus der Satzung vom 01.12.2021. mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 01.12.2021.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 01.12.2021. die schalltechnische Untersuchung vom 08.2021 des Ingenieurbüros em plan, die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (LARS consult GmbH, 22.09.2021) und der Geotechnischer Bericht (für südlichen Teil) vom Büro baugrund süd vom 09/2021.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.Dezember.2020 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Dettingen Nord II“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (S. 1 bis 26) mit Begründung (S.34 bis 80) sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 01.12.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Dettingen a.d. Iller, den __.__.____ Stellv. Bürgermeister Reinhold Schneider

s. E-Mail v. Fr. Mulack (LARS Consult) v. 15.06.2022

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung und den Örtlichen Bauvorschriften „Dettingen Nord II“ ~~gemäß §13a BauGB~~ der Gemeinde Dettingen an der Iller, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ist zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Dettingen an der Iller zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Dettingen a.d. Iller, den __.__.____ Stellv. Bürgermeister Reinhold Schneider

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Dettingen Nord II“

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und
- Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Tankstellen.

GE_e

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

gem. § 8 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 5 mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

GE

Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 0,3

(s. Planzeichnung)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

WH = min. 5,2m

Minimal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),

hier: mind. 5,20 m;

5,20 m für Satteldächer und versetzte Pultdächer.

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Planzeichnung)

Minimal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

WH = max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH),

hier: max. 6,0 m

6,0 m für Satteldächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer
7,0 m für Pultdächer

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

(s. Planzeichnung)

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut/Attika. Bei Pult und Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der zulässigen maximalen Dachhöhe.

DH = max. 8,5m

Maximal zulässige Dachhöhe für Hauptgebäude (DH),

hier: max. 8,5m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

(s. Planzeichnung)

Maximal zulässige Dachhöhe für Satteldächer und versetzte Pultdächer in Metern; gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First).

ROK +0,3 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 5 LBO zu errichten.

a

Abweichende Bauweise (a)

gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO Die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Abs. 2 sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Im Bereich des gemeindlichen Leitungsrechtes liegende Nebenanlagen sind bei Bedarf auf eigene Kosten kurzfristig zu demontieren.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche (15 m)

Innerhalb dieser Fläche im Bereich der Anbauverbotszone Kreisstraße sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

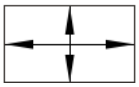
Die Flächen in de

- Hochbauten
- Garagen i. S. § 12 BauNVO
- Werbeanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Firstrichtung, wahlweise
Abweichungen von bis zu 10 Grad gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

Firstrichtung, zwingend

Abweichungen von bis zu 10 Grad gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

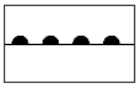
Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO in der jeweils gültigen Fassung

2.4 Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Weg für die Landwirtschaft
Ausführung in wassergebundener Ausführung/Grasweg bzw. (teil)befestigt

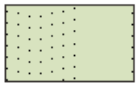


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Für das Grundstück sind Einfahrten in den gekennzeichneten Bereichen mit einer Breite von max. 10 m zulässig. Lage geringfügig variabel.

2.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

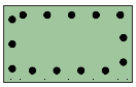
Straßenbegleitgrün ist als extensive Wiesenfläche auszuführen. Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.) zulässig. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke (Wiese/Rasen o.ä.).

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit 3-reihiger Hecke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

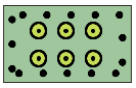
Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit 3-reihiger Hecke gemäß Pflanzliste.

Die äußeren Reihen sind mit Sträuchern und die mittlere Reihe mit Gehölzen I. und II. Ordnung anzupflanzen, gemäß Grundraster Heckenpflanzung.

(siehe Planzeichnung)

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist hier unzulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

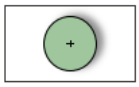


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Streuobstwiese

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In der gekennzeichneten Grünfläche sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen heimische Obstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.

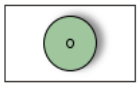
Pflanzabstand ca. 10 m.



Pflanzgebot Laubbaum, Lage festgelegt

Es Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.
Es sind Bäume gem. Pflanzliste zu verwenden.
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Die Bäume sind am gekennzeichneten Standort zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



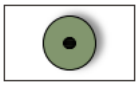
Pflanzgebot für Laubbaum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im WA ist je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Empfohlener Standort, genaue Lage variabel.



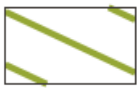
Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Gehölzpflanzung/ Hecke, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen für Versickerung



Entwicklung zu extensivem Grünland

Entwicklung einer Hochstaudenflur

2.6 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung Kontingentfläche

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m²

Teilfläche	LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GEe 1	59	44
GEe 2	56	41
GEe 3	57	42
GEe 4	55	40
GEe 5	54	39
GEe 6*	52	37

*Kennzeichnung im Plan der „Schalltechnischen Untersuchung, Kontingentflächen und Immissionsorte“, Stand 09.2021“ als „Fa. Guter“

Der Nachweis der Einhaltung der Kontingente ist nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung Ausgabe 2006, zu führen.

LEK in dB(A)/m² T/N

Höchstzulässiges Emissionskontingent
tags von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m²
nachts von 22:00 – 06.00 Uhr in dB(A) / m²
(s. Planzeichnung)

Schallschutz für Wohnbebauung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind zur straßenabgewandten Westfassade zu orientieren.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den übrigen Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie straßenabgewandt über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts resultierend aus Straßenverkehr anderweitig nachgewiesen wird.

Insektenschutz

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

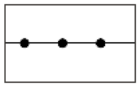
Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

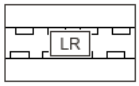
Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Wohneinheiten

Für Wohngebäude sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

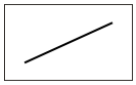


Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig der der hier verlaufenden Telekommunikationsleitung die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein

Schutzstreifen von mindestens 1,50 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

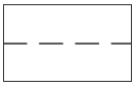
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



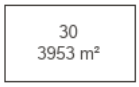
Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Gemarkungsgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

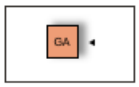


Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)

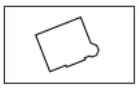


Parzellennummer mit Flächengröße

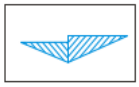
Gebäude, Planung



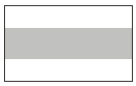
Garage/Carport, Planung



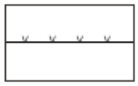
Bestandsgebäude



Sichtdreieck

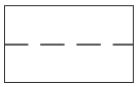


Straße Bestand

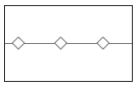


Zaun, Bestand

Höhenlinie

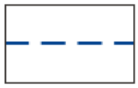


Grundstücksgrenze, Planung



Elektroleitung, Bestand
(Rückbau geplant)

Kabelnetz, Bestand

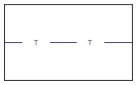


Regenwasserkanal, Bestand

Wasserleitung, Bestand

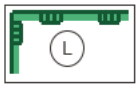
Schmutzwasserkanal, Bestand

Gasleitung, Bestand

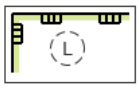


Telekom Leitung, Bestand

Kontingentfläche außerhalb des Geltungsbereiches



Landschaftsschutzgebiet Iller-Rottal
(rechtsgültig seit 1971)



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
(Entwurf, Stand 27.07.2018)

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten.

Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
In den Bereichen der Bestandsgehölze (Areal Lekkerland Flurnummer 1025) muss die Beleuchtung möglichst geringgehalten werden um brütende Vögel sowie jagende Fledermäuse nicht zu stören. Das gilt auch für die Beleuchtung während der Bauphase (näheres zur Beleuchtung siehe Hinweis zu „Insektenschutz/Beleuchtung“).

Vogelschutz

Großflächig spiegelnde Glasscheiben
Um die anlagenbedingte, signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel an großen zusammenhängenden Glasfronten zu vermeiden, ist der Schutz vor Vogelschlag in den nachgelagerten Verfahren zur Baugenehmigung etc. zu berücksichtigen. Gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben sind wegen ihrer Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sin, baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Vogelschlag kann durch verschiedene bauliche Maßnahmen oder auch durch die Markierung der Glasflächen nach den Hinweisen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID ET AL. 2012) und „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ (SCHMID 2016) erfolgen. Auf die Bestimmungen nach § 37 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 und § 44 Abs. 5 Nr. 1, alle BNatSchG wird verwiesen.“

Insektenschutz / Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtungen auf den Privatgrundstücken sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets wird empfohlen, die Grundrisse von Wohngebäuden so auszurichten, dass die schutzbedürftigen Wohn-/Schlafräume nach Süd/Südwest hin orientiert sind.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zusammen mit den Antragsunterlagen für die Wohnbebauung nachzuweisen

Wärmepumpen

Der Gemeinderat empfiehlt die Verwendung von Grundwasserwärmepumpen.

Hinweise zur Versickerung von Niederschlags-wasser

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Biberach) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

In Gewerbegebieten ist eine verfahrensfreie Versickerung des Abflusses von Hofflächen nicht möglich. In jedem Einzelfall ist die Notwendigkeit einer Vorbehandlung zu prüfen. Das WWA favorisiert hier eine zentrale Anlage mit Vorbehandlung.

Auf Altlastverdachtsflächen ist das gezielte Versickern von Niederschlagswasser ohne Unschädlichkeitsnachweis nicht zulässig, da eine Gefährdung durch Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben ist.

Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt im Fl.-Nr. 1025 des Gewerbes Lekkerland flächendeckend Altlasten vor (Landratsamt Biberach Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Abfallrecht).

Erdbauarbeiten sind mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) abzustimmen.

Im restlichen Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Baugrund

Der Baugrund wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für den südlichen Teil im Vorab untersucht (Gutachten Baugrund Süd vom 07.09.2021). Das Gutachten vom 07.09.2021 ist den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht beigelegt. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

Kellergeschosse und unterirdische Bauteile

Die Errichtung von Kellergeschossen ist in wasserdichter Bauweise und auftriebssicher empfohlen. Detaillierte Ausführungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Es wird empfohlen ergänzende objektspezifische Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Ergänzende Hinweise

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Dettingen a.d. Iller vor.

Plangenauigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen a.d. Iller am 01.12.2021 zu dem Bebauungsplan „Dettingen Nord II“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 01.12.2021. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom 01.12.2021 Beigefügt ist die Begründung vom 01.12.2021,

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.
- Nachbarrecht Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996, mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Dettingen Nord II“ bestehend den textlichen Festsetzungen (S. 27 bis 33) mit Begründung (S.34 bis 80), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 01.12.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Dettingen a.d. Iller, den __.__.____

Stellv. Bürgermeister Reinhold Schneider

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Dettingen Nord II“ der Gemeinde Dettingen an der Iller, treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und sind zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Dettingen an der Iller zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Dettingen a.d. Iller, den __.__.____

Stellv. Bürgermeister Reinhold Schneider

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/PD/
vPD/FD

Zulässige Dachformen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig:

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach
- vPD = versetztes Pultdach
- FD= Flachdach

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben:

- Pult oder Flachdach

Dacheinschnitte sind unzulässig.

(s. Planzeichnung)

DN=
18-40°

Zulässige Dachneigung: 18 – 40°; für Satteldächer und versetzte Pultdächer.

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Garagen/Carports dürfen als Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen bei geneigten Dächern gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Vordächer) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen haben:

- bis 40° Neigung

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhaus).

Dachüberstände

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,0 m

betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.

Bedachung

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt.

Dachbegrünung

Flachdächer auf Wohngebäuden sowie auf freistehenden Garagen/Carports sind extensiv zu begrünen.

Bei Gewerbebauten in Flachdachausführung sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen.
- Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig (§ 74 Abs. 1 LBO):

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 35°).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max. 3,0 m.
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Auf geneigten Dächern sind keine Aufständerungen zulässig. Vollflächige Systemdächer sind ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen sind zu vermeiden. Die Elemente sind in einem Winkel anzuordnen der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Bodenmodellierung in Grundstücken

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Lichtgräben sind bis zu 30% der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von bis zu 1,20 m im WA und 1,80 m im GE zulässig. Mauern, Gabionen und Sichtschutzwände als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten (keine Sockelmauern).

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse – einschl. Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Werbeanlagen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein:

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben, Fremdwerbungen.

Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation etc. sind nicht erlaubt.

Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wegen auf den Privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-. Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig.

Oberflächenwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern bzw. ist in hierfür zu errichtenden Zisternen zu sammeln. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude sind die rechtlichen Bestimmungen der Gemeinde zu beachten.

Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 3 WG eingehalten werden.

Für die genehmigungsfreie Versickerung des Niederschlagswassers ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten.

Nach dieser Verordnung muss das Niederschlagswasser breitflächig und oberirdisch über eine mindestens 30 Zentimeter mächtige belebte Bodenschicht versickern.

Für den Bau der Abwasseranlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Kanal in ein Gewässer ist beim Wasserwirtschafts-amt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

Gemäß §81 Abs. 1 Satz 1 WG darf der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstell-fläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einlieger-wohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Begrünungspflicht

gem. § 9 Abs. 1 LBO

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (z.B. Lagerflächen), soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind zu begrünen. Auf die gesetzliche Verpflichtung gem. § 9 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird hingewiesen.

Gartenanlagen / Schottergärten

Gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr. 1 LBO

Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m²) sind unzulässig.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Dettingen an der Iller beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Dettingen Nord II“.

Das Projektgebiet umfasst ca. 7,36 ha und grenzt im Norden an die L264 sowie bestehendes Siedlungsgebiet (Venusmühle) und an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Projektgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt. Nach Osten erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Dettingen a. d. Iller. Im Süden und Südwesten grenzt das Dorfgebiet Dettingens an.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans möchte die Gemeinde der bereits bestehenden Nachfrage nach Bauflächen für nichtstörendes Gewerbe sowie Wohnbauflächen gerecht werden. Ferner sollen die bestehenden Gewerbeflächen (ehemaliges Areal Lekkerland) baurechtlich gesichert und erweitert werden. Ziel der Planung ist demnach die Schaffung von bedarfsgerechten Gewerbe- sowie Wohnbauflächen mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, 2002)

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs.1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Maßgeblich sind für die Bewertung des gegenständlichen Bebauungsplans „Dettingen Nord II“ die nachfolgenden genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G), insbesondere des Plansatz 3 des LEP Baden-Württemberg „Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge“ von Bedeutung. Diese geben die Leitlinien für die Umsetzung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor:

<u>2. Raumstruktur</u>

Die Gemeinde Dettingen a. d. Iller ist dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ innerhalb der Region Donau-Iller im Landkreis Biberach zuzuordnen:

- Plansatz 2.1.1 (G) *Den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes soll durch spezifische Zielsetzung Rechnung getragen werden.*

- Plansatz 2.1.1 (Z) *Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden hierzu folgende Raumkategorien ausgewiesen: […] Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.*

- Plansatz 2.4.1 (G) *Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden*.

<u>3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge</u>

- Plansatz 3.1.2 (Z) *Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.*

- Plansatz 3.1.6 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.*

- Plansatz 3.1.7 (G) *Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.*

- Plansatz 3.1.9 (Z) *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.*

- Plansatz 3.3.4 (G) *Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.*

- Plansatz 3.3.6 (Z) *Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.*

Das geplante Vorhaben umfasst teilweise bereits überbaute Gewerbefläche. Die Flächen grenzen unmittelbar an den erschlossenen Siedlungsbereich an und weisen eine direkte und nahe Anschlussmöglichkeit an die BAB 7 auf. Es entspricht damit den Raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg.

2.2 Regionalplan Donau-Iller (RPDI 1987 sowie laufende Gesamtfortschreibung)

2.2.1 Regionalplan 1987

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. Auf Grund der zeitlichen Abfolge liegt in der Region Donau Iller mit dem RPDI 1987 keine direkt abgeleitete Konkretisierung aus den Vorgaben des LEP 2002 vor. Gemäß der damaligen Planungspraxis sind im RPDI zudem noch keine Unterscheidungen zwischen Zielen und Grundsätzen enthalten, die eine Differenzierung der Verbindlichkeit vornehmen. Im Jahr 2007 wurde eine Gesamtfortschreibung angestoßen, die noch nicht abgeschlossen ist.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Dettingen als Siedlungsbereich ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Die Gemeinde Dettingen grenzt an der Entwicklungsachse Ulm – Memmingen, welche von überregionaler Bedeutung ausgewiesen wurde, jedoch im LEP Bayern 2013 entfallen ist.

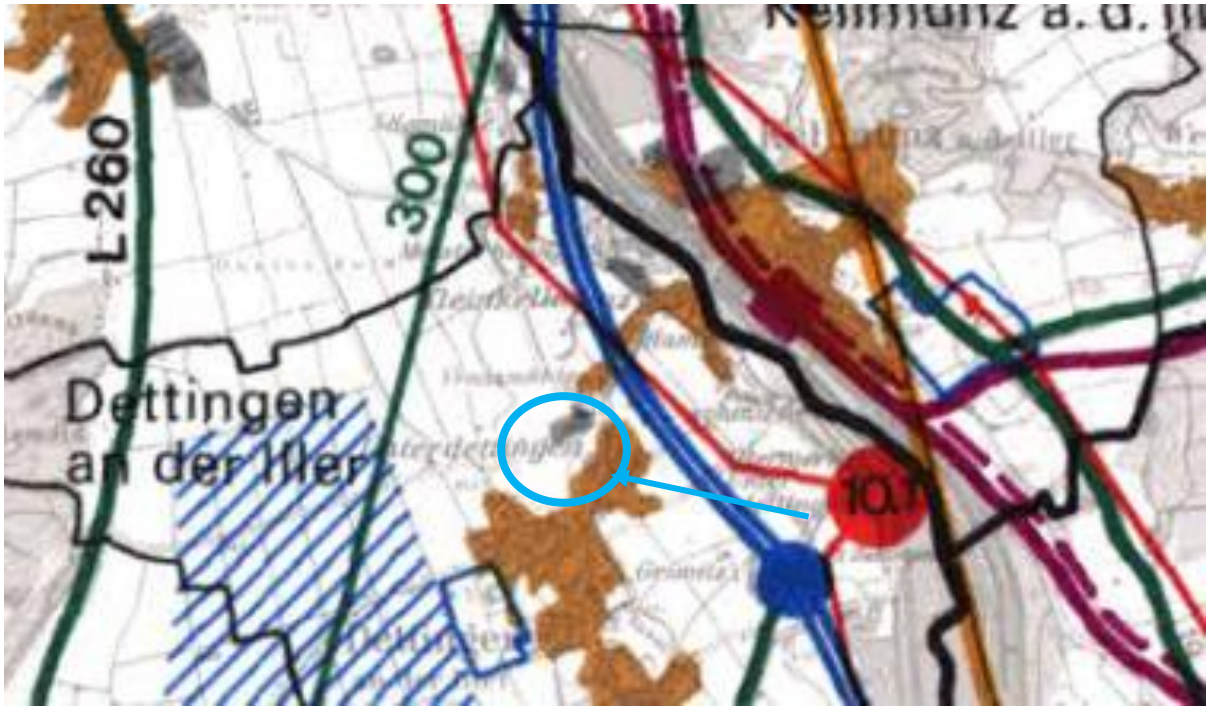


Abbildung 1: Ausschnitt Karte 2 „Raumnutzung – Siedung und Versorgung“ des RPDI

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen
(Bestand und durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen)

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche

Gewerbliche Baufläche

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Siedlungswesen B II 1.3 führt aus, dass *„die weitere Siedlungstätigkeit […] sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, […] Raumes der Region Donau-Iller beitragen*“ soll. Zudem ist gemäß dem Plansatz BII 1.4 *„Eine Zersiedlung der Landschaft*“ zu verhindern.

Weiterhin sind folgende Plansätze in Bezug auf die Gewerbliche Wirtschaft (Teil B IV) relevant:

B IV 2.3 *„Im Mittelbereich Biberach soll auf eine Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden.“*

Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht mit den Plansätzen des RVDI in Konkurrenz, Zielkonflikte entstehen nicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Ausweisungen gemäß der Karte 2 „Raumnutzung – Siedlung und Erholung“ sowie gemäß der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI. Westlich in des Plangebiets befindet sich ein Wasserschongebiet. Zudem wird das Gebiet gemäß der Karte 3 im Norden von einem Landschaftsschutzgebiet (L) umgeben (Nr. 72 Illertal, Rottal (…) (vgl. Abb.2). Da diese Flächen durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

Abbildung 2: Ausschnitt der Karte 3 „Raumnutzung – Landschaft und Erholung“ des RPDI

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.

2.2.2 Gesamtfortschreibung

In der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller stellen sich die Raumnutzungen wie folgt dar:

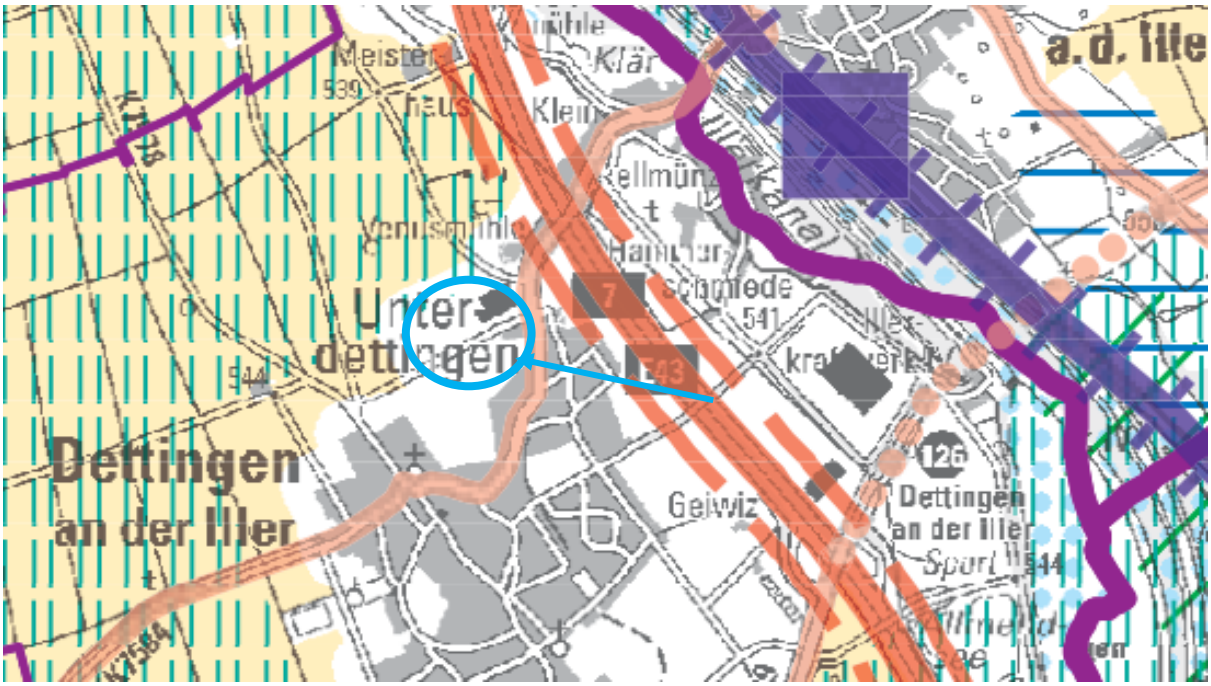


Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte

B II Regionale Freiraumstruktur

B II 1 Regionale Grünzüge

Regionaler Grünzug (VRG) - PS B II 1 Z (4)

B I 2 Land- und Forstwirtschaft

Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

B V Technische Infrastruktur

B V 1.1 Straßenverkehr

Regionalbedeutsames Straßennetz

I Großräumiger Verkehr	II Überregionaler Verkehr	III Regionaler Verkehr	Verbindungsfunktionsstufe	
			Bestand (N)	
			ein-/beidseitiger Ausbau	PS B V 1.1.1 N (1), PS B V 1.1.1 N (2),

Auch unter Berücksichtigung der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes sind keine Nutzungskonflikte erkennbar: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine übergeordneten Vorgaben zur Raumnutzung. Sowohl die Gebiete für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiete) als auch der Regionale Grünzug (Vorranggebiet) grenzen im Norden des Geltungsbereichs an. Östlich des

Geltungsbereichs befindet sich ein regionalbedeutsames Straßennetz (vgl. Abb. 3). Hier verläuft die K 7584 als regionaler Verkehr sowie die A7 mit ein-/beidseitigem Ausbau als großräumiger Verkehr. Es befinden sich keine Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen bzw. für Naturschutz und Landschaftspflege im Geltungsbereich.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

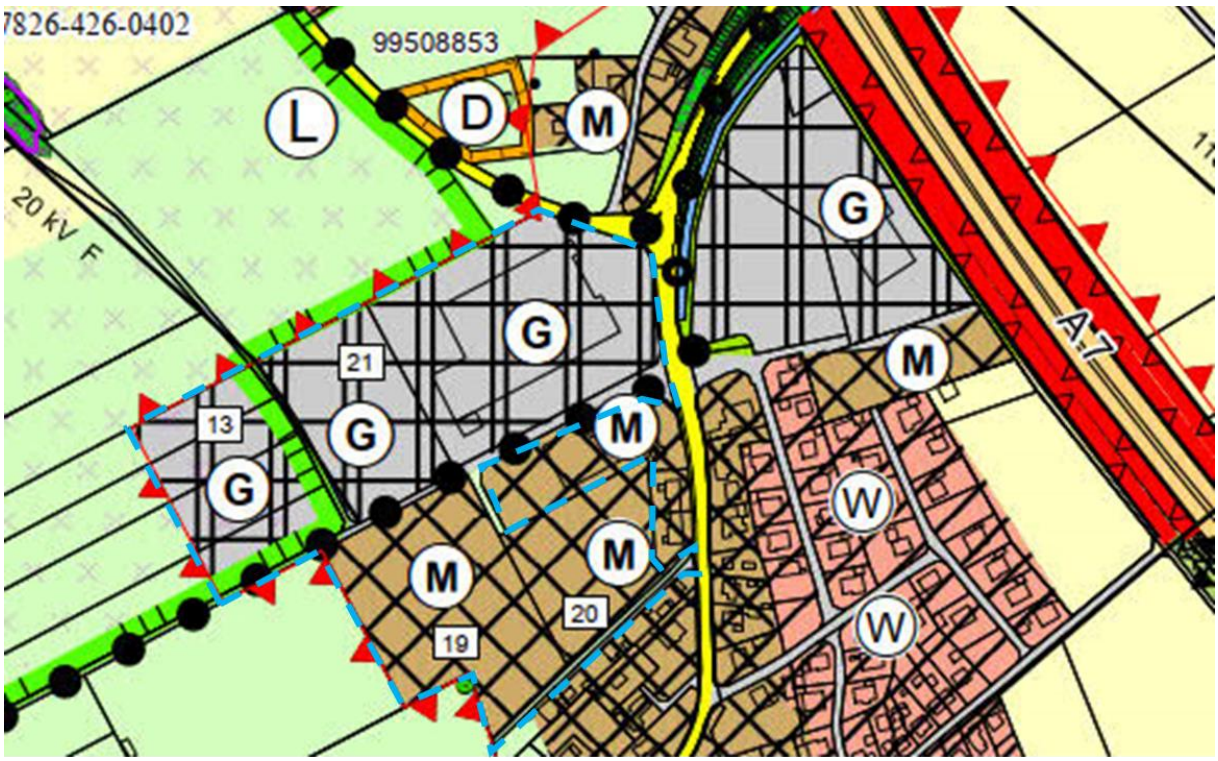
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB generell aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (Fortschreibung III) des Gemeindeverwaltungsverbandes Illertal, dem neben der Gemeinde Dettingen/Iller auch die Gemeinden Kirchdorf/Iller, Kirchberg/Iller, Erolzheim und Berkheim angehören, erlangte am 16.10.2014 Rechtskraft. Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverband Illertal 2013 ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Von den Änderungsverfahren, welche seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurden, waren keine Flächen der Gemeinde Dettingen betroffen. Im Zuge der Gesamtfortschreibung wurde das Thema der Siedlungsentwicklung intensiv diskutiert und im Rahmen der Beteiligungsverfahren mit den Interessen der Bürger sowie den Anforderungen der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung wurden die Potenziale in den Innenbereichen analysiert und darauf aufbauend die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich auf das notwendige, und der Bevölkerungsentwicklung angepasste Maß reduziert. Ebenso wurde die Gewerbeentwicklung im Zuge der Fortschreibung geregelt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Geltungsbereiches bereits als Mischgebiet eingetragen. Der nördlich der Straße „In der Aue“ liegende Bereich ist als Gewerbegebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthalten. Die potentielle Bebaubarkeit der Fläche wurde somit im Zuge der II. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Illertal (13= Gewerbegebiet Nord; 21= Talbach III) geschaffen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Illertal ist das Plangebiet in zwei Arten baulicher Nutzungen dargestellt. Im Norden des Gebiets sind gewerbliche Bauflächen (G) und im südlichen Teil gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Nördlich und westlich an die gewerblichen Bauflächen (G) angrenzend ist im Flächennutzungsplan das Landschaftsschutzgebiet „Iller Rottal“ (L) dargestellt, welches mit der Novellierung vom 15.10.2021 nach Norden zurückgenommen wurde.

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb der im FNP dargestellten Entwicklungsflächen. Die angestrebte Mischnutzung wird im Rahmen des Bebauungsplanes (insbesondere aus Gründen des Emissionsschutzes) räumlich zoniert in eine Fläche für Wohnbau und eine Fläche für eingeschränktes Gewerbe. In Summe entsprechen die Nutzungsvorhaben in Art und Fläche den Zielen des Flächennutzungsplanes und leiten sich daraus ab.

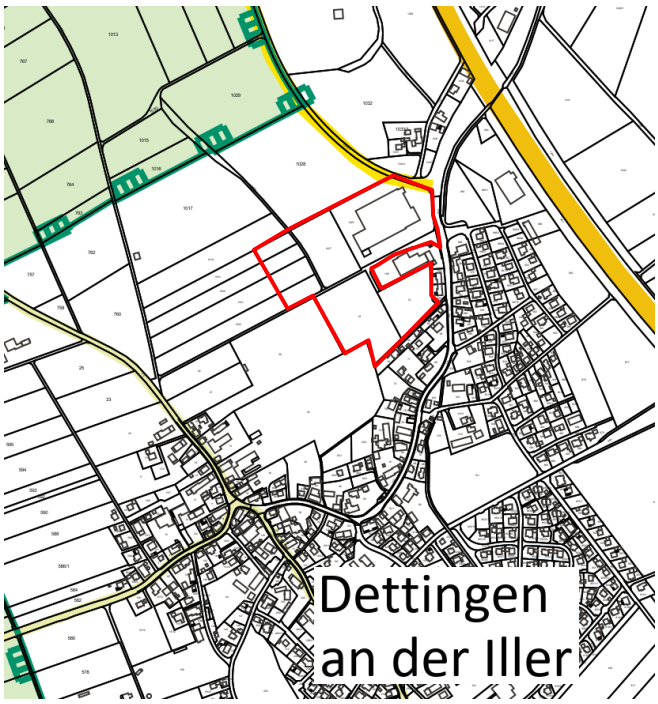


Geltungsbereich

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ausschnitt

Im Zuge der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2007) wurde der Bereich des Projektgebietes als Gewerbefläche ausgewiesen und genehmigt.

Die Novellierung der bestehenden Lanschaftsschutzgebietsverordnung zur Anpassung der Regelungsinhalte an Veränderungen der Landschaftsnutzungen, ist mit der Bekanntmachung am 15.10.2021 in Kraft getreten. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“ wurde zwischenzeitlich weiter nach Norden zurückgenommen. Das gegenständliche Projektgebiet liegt damit vollständig außerhalb und in ausreichender Entfernung zur Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“.



Geltungsbereich

Abbildung 5: Ausschnitt LSG Illertal-Rottal

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 7,36 ha und umfasst folgende Grundstücke: Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 18, 19, 20, 923, 922, 1025, 1027 so-wie die Grundstücke Fl.-Nrn. 19/1, 918, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1031 (jeweils Teilflächen), in der Gemarkung Dettingen a.d. Iller (vgl. Abbildung 5).

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die L264 sowie bestehendes Siedlungsgebiet Venusmühle und an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Projektgebiet durch das Siedlungsgebiet Dettingen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt. Nach Osten erstreckt sich das Siedlungsgebiet (Wohnen und Gewerbe) der Gemeinde Dettingen a. d. Iller. Im Westen grenzt intensive Grünlandnutzung mit Weidehaltung sowie die Gemarkung des Teilortes Unterdettingens an.

Das Geländeniveau des Plangebietes ist weitgehend eben und liegt auf etwa 540 m ü. NHN.

Abbildung 6: Luftbildübersicht-Plangebiet (o.M.)

Quer durch das Plangebiet verläuft ein Flurweg, welcher zugleich als Rad-/Erholungsweg genutzt wird.

Der bestehende Fahrradweg des Radwegenetzes Baden-Württemberg verläuft von der Kirchberger Straße südwestlich auskommend über den befestigten Weg Fl.-Nr. 1024 durch das Plangebebiet (vgl. Abbildung 6).

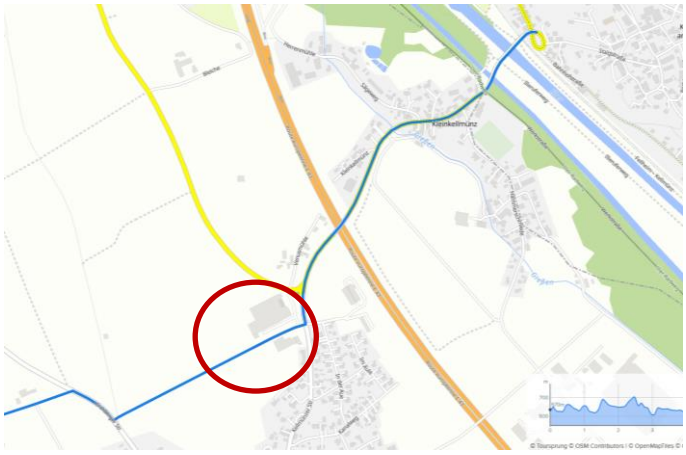


Abbildung 7: Ausschnitt Radwegenetz BW, Landkreis Biberach,
Quelle: https://www.bikemap.net/de/o/3163839/#15.74/48.118211/10.116333, aufgerufen am 05.10.2020

3.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig – mit Ausnahme des Straßenraumes und dessen Begleitflächen – überwiegend als intensive Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Auf dem ca. 2,6 ha große Teil der Fläche im Nordosten des Geltungsbereichs (Fl.-Nrn. 1025) befindet sich das 50 Jahre alte Bestandsgebäude der ehemaligen Firma Lekkerland. Das Gelände wird aktuell nur untergeordnet gewerblich genutzt (Lagernutzungen, Logistik). Es wird davon ausgegangen, dass das in die Jahre gekommene Betriebsgelände mittelfristig saniert/anderwärtig gewerblich genutzt werden kann.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1025 der Firma Lekkerland wurde im Jahr xxx ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser hat jedoch nie Rechtskraft erlangt, somit ist das Areal baurechtlich als im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche gem. §34 BauGB zu beurteilen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich schließt sich das Firmengelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (Präzisionsdrehen/Werkzeugbau) mit zwei privaten Wohnhäusern sowie der zugehörigen Betriebsflächen an (Ortsbereich gem. §34 BauGB). Nachdem es sich um neuzeitlichen Bestand handelt und die Entwicklungsvorhaben mit dem Eigentümer abgestimmt wurden, wird von Seiten der Gemeinde kein Regelungsbedarf (Überplanung) dieser Bestandsbebauung gesehen.

3.3 Baugrund

Der Baugrund wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für den südlichen Teil im Vorab untersucht (Gutachten Baugrund Süd vom 07.09.2021).

Das Areal ist naturräumlich den würmeiszeitlichen Schotterflächen zuzuordnen. Demzufolge stehen im Untergrund großflächig Schmelzwasserkiese an (rund 0,3 bis 1,50 unter Geländeoberkante). Überlagert sind diese Kiese von einer unterschiedlich mächtigen Verwitterungsdecke (0,05 bis 1,50 unter Geländeroberkante) und einer Mutterbodenauflage von 0,5 bis 0,2 m Mächtigkeit. Insgesamt weist der Baugrund eine Tragfähigkeit/Gründungseigenschaft auf. Der Grundwasserflurabstand wurde im Zuge der Bohrungen bei rund 1,80 ermittelt; dies ist nur ein temporärer Wert, detaillierte Messungen liegen nicht vor.

Schwankungen von bis zu 1,70 m auf, was bei der Erstellung von den Baugruben sowie insbesondere bei der Anlage von Kellergeschossen entsprechend zu berücksichtigen ist. Wasserfeste Ausführung von Kellergeschossen (sogenannte "weiße Wanne") wird daher empfohlen. Detaillierte Aussagen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung auch weiter nördlich in etwa diese Charakteristik aufweisen.

Das Gutachten vom 07.09.2021 ist den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht beigelegt.

Der geologische Untergrund des Planungsraumes wird nach Angaben der geologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aus Schluffton, sandiger und humoser Beschaffenheit, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig, braun bis braungrau aufgebaut. Kalkreicher brauner Auenboden aus Auenlehm über Schotter der Iller prägt das Plangebiet. Der Auenboden ist mittel- bis tiefgründig und die Durchwurzelbarkeit ist nicht eingeschränkt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist sehr hoch und die Funktion als Standort für naturnahe Vegetation ist gering bis mittel.

Geomorphologisch liegt Dettingen a. d. Iller etwa in der Mitte der an dieser Stelle ca. 10 km breiten Illertalebene. Die Iller fließt etwa 1,8 km östlich des Untersuchungsgebietes in nördliche Richtung.

3.4 Altlasten

Auf dem bereits überbauten Flurstück Nr. 1025 der Gemarkung Dettingen an der Iller ist eine Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer ehemaligen Tankstelle (1974-1999) verzeichnet (vgl. Abbildung 7). Da dieses Grundstück bereits großflächig versiegelt und überbaut ist, und hier keine Nutzungsänderungen geplant sind, ergeben sich keine Auswirkungen. Sollte das Areal zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden ist der geordnete Rückbau/Entsorgung der Altlast zu gewährleisten.

Abbildung 8: Altlastenverdachtsfläche auf Flurnummer 1025, Gemarkung Dettingen

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.5 Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete sowie wassersensible Bereiche ausgewiesen. Der Gießenbach quert im Flst. 1140 die Kellmünzer Straße im Bereich der L 264. Der Mühlbach, der in Kleinkellmünz in den Gießenbach mündet, ist größtenteils im Bereich der Kellmünzer Straße (K 7584) westlich der Autobahn verrohrt.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG BW) vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

4 Standortwahl

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am nördlichen Ortsrand von Dettingen a.d. Iller das Angebot für lokale Gewerbebetriebe und die Schaffung von Wohnraum mit den städtebaulichen Erfordernissen einer bedarfsgerechten Erschließung und einer ausgewogenen Ortsrandsituation in Einklang zu bringen. Die Gemeinde Dettingen möchte zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im gegenständlichen Plangebiet zeitgemäßen und familienfreundlichen Wohnraum -

vorrangig für die einheimische Bevölkerung – ausweisen. Gemäß dem lokalen Bedarf und der gewünschten Entwicklung soll dabei der Schwerpunkt auf der Errichtung freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser (ca. 10 Einfamilienhäuser) liegen.

Die zukünftige Bebauung soll den dorfgerechten Kriterien entsprechen und sich an die umgebende Bebauung anpassen, weswegen hinsichtlich gestalterischer Details teilweise die Festsetzungen des in letzter Zeit von der Gemeinde Dettingen aufgestellte Bebauungsplan „Wolfurt III“ aufgegriffen wurden.

Da im Gemeindegebiet Dettingen a.d. Iller keine geeigneten zusammenhängenden Erweiterungsflächen vorhanden sind, auf welcher größere gewerbliche Entwicklungen möglich sind, bzw. welche diese Gemengelage aufnehmen können, wird der vorliegende Standort für die geplante Gebietsentwicklung gewählt. Der Standort liegt günstig direkt an der Ortseinfahrt an der K 7584. Über das anschließende überörtliche Verkehrsnetz und der Bundesautobahn 7 (A 7) ist der Standort darüber hinaus sehr gut erreichbar. Damit sind die Voraussetzungen für die gute verkehrliche Anbindung insbesondere der Gewerbeflächen erfüllt.

Folgende Kriterien für die Wahl des Standorts wurde im Gemeinderat diskutiert:

- Nähe zur Autobahn Zu- und -abfahrt A 7
- Gute Erreichbarkeit durch die neu hergestellten und breit ausgebauten Straßen
- Direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße K 7584
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- Zuwegung ist von der K 7584 vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Keine Schutzgebiete werden betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern
- Flächenverfügbarkeit gesichert
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen (Ver-/Entsorgung) möglich
- Glasfaser-Hauptleitung der Telekom neben dem Talweg vorhanden

Gewerbe

- Langfristige Entwicklungsmöglichkeit in Richtung Westen, Südwesten und Nordosten
- Aus den o.g. Gründen ist das Gebiet verkehrlich unproblematischer und erheblich ausgabesparender als ein mögliches Gebiet nördlich der Illerstraße
- Das Gebiet ist für kleinere Gewerbebetriebe objektiv gut geeignet
- Vorteilhafte Nutzung durch dort bereits geschaffene, günstige Erschließungsgrundlage
- Bestandsgewerbe vorhanden, welches dadurch gesichert wird bzw. weiterentwickelt werden kann

Wohnen

- Im Westen, Norden, Süden und im Osten schließen bebaute Bereiche an (Wohnbebauung)
- Wohnbauliche Entwicklung westlich der Wohngebiete „Steinriegel I“ und „Kreuzberg I“

- Angrenzendes Wohngebiet östlich des Plangebiets
- Nähe zur freien Landschaft (Erholungsnutzung)

5 Ziele und Festsetzungskonzept

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der gegenständliche Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich zwischen gewerblichen Bestandsflächen (Lekkerland und Firma Guter) im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen sowie Dorfmischgebiet und Wohnbauflächen im Süden. Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet von Norden und Westen gut einsehbar.

Das städtebauliche Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Vereinbarkeit unterschiedliche Nutzungen mit vielfältigen Funktionen
- Homogene Ortseingangs- und Randsituation
- Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) zur freien Landschaft

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, an diesem Verknüpfungspunkt unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass die vielfältigen Funktionen erfüllt werden können und zugleich eine homogene Ortseingangs- und Randsituation an dieser Stelle entwickelt werden kann. Der Übergang zwischen den vorhandenen/zulässigen Bebauungen der Umgebung sowie den landwirtschaftlichen Flächen soll möglichst fließend sein.

Zu diesen genannten Zielsetzungen tragen folgende Maßnahmen bei:

- konsequente Eingrünung der Gewerbegebiete (Ortsbild)
- Gliederung der Höhenkonzeption von Nord nach Süd
- gezielte Festsetzung von Dachformen
- Puffer durch eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Wohnen und Gewerbegebiet
- gebündelte Erschließungswege von Gewerbe, Landwirtschaft, Radfahren und Fußgängern

Gliederung/Erschließung

Es wird ein Augenmerk darauf gelegt, dass die unterschiedlichen Nutzungen (WA/GEe und GE) erkennbar gegliedert sind.

Die innere Gliederung des Gebietes wird im Wesentlichen durch den bestehenden, befestigten Wirtschaftsweg als Erschließungsstraße vorgegeben. Die von Osten nach Westen verlaufende Straße mit Anschluss an die Kellmünzer Straße (K 7584) und die K 7578 teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Diese teilt das geplante Gewerbegebiet im Norden und das eingeschränkte Gewerbegebiet in der Mitte mit dem allgemeinen Wohngebiet im Süden. Zwischen dem (eingeschränkten) Gewerbegebiet

und den Wohnbauflächen wird ergänzend ein durchgängiger Grünstreifen zur visuellen Gliederung entwickelt.

Die unbefestigte Stichstraße Fl.-Nr. 19/1 bildet die Haupterschließung für das Wohngebiet.

Ortsbild/Eingrünung

Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht durch die unbefestigte Stichstraße Fl.-Nr. 19/1 eine visuelle Trennung. Östlich knüpfen das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet und das Wohngebiet unmittelbar an bestehende Wohngebäude an. Das geplante Gewerbegebiet wird durch die Eingrünung des bestehenden Gewerbes Lekkerland abgegrenzt. Das Plangebiet integriert das bestehende Gewerbegelände da für dieses nur ein nicht rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist.

Baukörper, Höhenentwicklung und Dachlandschaft

Die Höhenentwicklung des gegenständlichen Bebauungsplans bindet an die im bestehenden Wohngebiet zulässige Gebäudehöhen an. So werden im geplanten Wohnbaugebiet geringfügig reduziertere Dachhöhen festgesetzt als für die Gewerbegebiete im nördlichen Teil. Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet erfolgt Nord nach Süd ebenfalls eine Höhenstaffelung um einen sanften Übergang von den Wohngebieten zum Gewerbe zu erzielen.

Die Dachlandschaft soll insbesondere an den Ortsrandbereichen sowie im Anschluss an den bestehenden Altort die regionaltypischen Wesensmerkmale (Satteldach) aufgreifen.

Im Gewerbegebiet sollen funktionale Gewerbebauten zulässig sein.

5.2 Ziele der Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Geringer Erschließungsaufwand
- Sicherung der uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung
- Potentielle Verkehrskonflikte minimieren
- Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbeverkehr, Landwirtschaft, Erholungsnutzung) ermöglichen

Eine weitere Zielsetzung ist es die geplanten Gewerbegebiete und das Wohngebiet mit möglichst geringem Erschließungsaufwand an das bestehende und gut ausgebaute Verkehrsnetz anzubinden. Zudem soll der landwirtschaftliche Verkehr durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausbau der Straßen soll auf das notwendige Minimum reduziert werden, um den Versiegelungsanteil so gering wie möglich zu halten.

5.3 Grünordnerische Ziele

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohn-, und Gewerbegebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellen. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Ausweisung durchgängiger privater Grünflächen mit Zweckbestimmung Streuobstwiese, Bäumen bzw. 3-reihger Hecke an den Rändern der Gewerbegebiete
- Aufwertung des bestehenden Rad- und Fußweges durch Ausweisung durchgängiger privater Randeingrünung am südlichen Rand des Gewerbegebietes mit lagegenau festgelegten Bäumen (klare Gliederung und Sichtschutzfunktion),
- Privater Grünstreifen mit transparenter Trennwirkung (Schall- und Sichtschutz und Puffer) zwischen Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet mit variabel anzupflanzenden Bäumen,
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebiets durch in ihrer Lage variabel zu pflanzenden Bäumen, je (angefangener) 500 m² Grundstücksfläche
- Sicherstellung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch die Festsetzung von öffentlichem Grün als Weg für die Landwirtschaft nördlich des Plangebiets,
- Erhalt bestehender Gehölze, Heckenstrukturen und Grünflächen auf dem Fl.-Nr. 1025
- Umwandlung der bestehenden privaten Grünfläche im Nordosten des Fl.-Nr. 1025 zu öffentlichen Grün und Aufwertung durch die Entwicklung einer Hochstaudenflur und extensiven Grünlandes
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden,
- Minimierung von Schottergärten,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze,
- Vermeidung unnötiger Versiegelung
- Erhalt Durchlässigkeit für Kleinsäuger durch Verbot von Mauern/Sockelmauern

Des Weiteren werden im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch können schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

5.4 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des nördlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

Die geplante Wohnnutzung schließt die Fläche zwischen dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und den Bestandsgebäuden. Die Gemeinde Dettingen a. d. Iller reagiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken. Überdies wird das Beeinträchtigungspotential der Planung durch die Berücksichtigung bzw. Rücksichtnahme der Umgebungsbebauung minimiert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. In dem Gebiet bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmvorsorge und der zulässigen Nutzungen. Es werden nicht wesentlich störende Gewerbeflächen für die Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Aus diesem Grund werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen können, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind daher Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen, ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind nicht mit dem Wohngebiet vereinbar. Vergnügungsstätten sind wegen ihres starken Besucherverkehrs insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen der benachbarten Wohngebiete ebenfalls nicht zulässig. Betriebe des Einzelhandels werden aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs und der hohen Frequentierung ebenfalls ausgeschlossen.

Dem Grundsatz kurzer Wege (Arbeit / Wohnen) folgend soll die bestehende angrenzende Nutzungsdurchmischung in den angrenzenden Dorf- und Mischgebieten aufgenommen werden und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber im Gewerbegebiet zugelassen werden. Diese sollen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen bezüglich ihrer Ausrichtung und Lage keine Beeinträchtigungen der umgebenden Betriebe darstellen.

Zugelassen werden können zudem ausnahmsweise Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen. Die Ausnahme soll z.B. Werksverkäufe ermöglichen, jedoch den typischen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs an dieser exklusiven Lage verhindern.

Dadurch kann auch die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen bei der Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten entgegengewirkt werden, wie dies seitens der Landesplanungsbehörde gefordert wird. Ein untergeordneter Verkauf von selbst erzeugten bzw. produzierten Waren liegt vor, wenn die Verkaufsfläche für den Werkverkauf in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht mehr als 400 qm aufweisen.

In den betreffenden Gebieten sind daher ggf. notwendige Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Wohn- und Büronutzungen zu treffen. Aufgrund der ohnehin geplanten und festgelegten Emissionskontingentierung der geplanten Gewerbegebietsausweisungen kann davon ausgegangen, dass die Ausnahme zu keinen unerwünschten Nutzungseinschränkungen innerhalb der Gebiete führt.

Auf eine weitere Einschränkung der Ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wurde daher verzichtet, da mit § 15 Abs. 1 BauNVO ausreichende Regelungsmöglichkeiten bestehen, im Genehmigungsverfahren zu verhindern, dass zu viele Wohnungen oder Wohnungen an ungeeigneten Standorten errichtet werden.

Gewerbegebiet (GE)

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu schaffen. Ergänzend soll der Bestand (Lekkerland) planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Gliederung des Gebietes gemäß § 8 BauNVO beruht somit nicht ausschließlich auf Nutzungs- und Emissionsbeschränkungen, sondern berücksichtigt im Wesentlichen auch die vorgenannten städtebaulichen Gesichtspunkte.

Im vorliegenden Fall sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet alle Nutzungen, Anlagen und Betriebe zulässig, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, sofern diese nicht explizit nachfolgend ausgeschlossen werden:

Nicht zugelassen werden auf Grund der Zielstellung des Regionalverbandes und auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie auch Vergnügungsstätten. Da die Gemeinde Dettingen a. d. Iller kein zentraler Ort ist, besteht hier nach Zielen der Raumordnung durch mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, keine Versorgung mit Gütern über den alltäglichen Bedarf hinaus. Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 m² ist ebenfalls nicht zulässig. Zur Vermeidung von Betrieben mit hohem Stör- bzw. Emissionspotential werden Anlagen oder Betriebe (Tankstellen) ausgeschlossen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Spielhallen sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit überwiegend sexuellem Charakter – insbesondere im Nachtzeitraum – sind aufgrund der Lage im Ort, der gewünschten Ausrichtung und Durchmischung beim geplanten Vorhaben sowie der negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete städtebaulich unerwünscht.

Grundsätzlich ist das geplante Gewerbegebiet vorrangig für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen. Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Hier soll der Gemeinde im Einzelfall eröffnet werden, zu prüfen, ob entsprechende Einrichtungen erforderlich bzw. nachbarschaftsverträglich sind.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der umgebenden, relativ lockeren Bestandsbebauung im Süden und Osten des Plangebietes. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO um 0,1 heruntergesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50%, höchstens jedoch bis zur festgesetzten Obergrenze der GRZ bis 0,8 überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen.

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine Obergrenze der GRZ von max. 0,8 festgesetzt. Damit soll eine optimale und maximale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Der Fokus der Durchgrünung wird hier auf die Eingrünung der Randbereiche gelegt.

Bei der Ermittlung des Überbauung-/ Versieglungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesenen private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versieglungsgrad auf dem Baugrundstück gemindert wird. Insbesondere soll durch die Festsetzungen der Wasserrückhalt und das Abflussverhalten bei Starkregenereignissen nicht nachteilig zu beeinträchtigt werden.

Wandhöhe / Dachhöhe

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch Wand- und Dachhöhenfestsetzungen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschoßen wird verzichtet. Einheitliche Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante Rohfußboden (ROK). Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Wohngebiet wird durch die Wandhöhe (WH) mit mind. 5,2 m jedoch bis max. 6,0 m festgesetzt.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen mit bis zu 2 (vereinzelt 3) Vollgeschossen geprägt. Durch Reglementierungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Zu große Geländesprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sollen vermieden werden, um ein in sich ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten. Aus funktionalen Gründen wird bei Pultdächern eine höher Wandfläche zugelassen, diese entspricht zugleich der Dachhöhe.

In den Gewerbegebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximalen Dachhöhen (DH) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird diese auf max. 10,0 m und auf max. 12,0 m im Gewerbegebiet festgesetzt. Im Wohngebiet und MI wird eine max. Dachhöhe von 8,5 m festgesetzt. Für das Plangebiet wurde die maximale Dachhöhe von Süden nach Norden gestaffelt festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine verträgliche Höhenentwicklung hin zum südlich des Plangebiets angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft im Norden gewährleistet werden.

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben adäquate Baukörper entwickeln zu können. Die Begrenzung der Dachhöhe nach oben dient neben der Steuerung einer gewünschten Entwicklung am Ortsrand auch dazu, keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung (Sichtbezüge, Verschattung etc.) der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu verursachen.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Durch die Festsetzung einer maximalen ROK des Erdgeschosses soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge durch Auffüllungen zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Daher wird aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes die maximale Rohfußbodenoberkante in Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle ermittelt. Zur Gewährung eines gewissen Spielraumes dürfen auf den ausgemittelten Höhenwert +0,3 m aufgeschlagen werden. Somit kann neben der städtebaulichen Wirkung auch der Wasserabfluss gewährleistet werden.

Gestaltungsvorschriften

Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 4.7) getroffen, auf die hier verwiesen wird.

5.6 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überall die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zulässig, daher gilt überall die offene Bauweise (o), in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise (a) dahingehend festgesetzt, dass die offene Bauweise gilt aber Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind soweit es die festgelegten Baugrenzen zulassen.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten soll eine dem heutigen Flächenbedarf und Raumanspruch von Gewerbebauten und des Einzelhandels angepasste Bauweise ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird abweichend zur offenen Bauweise für Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten eine höhere Gesamtgebäudelänge zugelassen. Eine zu große Dimensionierung wird durch die festgesetzten Baufenster vermieden. Generell bleibt durch die Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet eine lockere, offene Bebauung sichergestellt. Dabei werden ausreichend Spielräume für die jeweilige Bebauung zugelassen.

Baugrenzen

Zur Steuerung der Gebäudesituierung werden Baugrenzen festgelegt. Die Baulinien markieren nach außen sowie zu den öffentlichen Straßenräumen hin die Grenzen der maximal zulässigen Bebauung gewährleisten eine jedoch zugleich eine offene, lockere Bebauung und bedarfsgerechte Bebauung der einzelnen Baugrundstücke. Der Bedarf einer engmaschigen Steuerung wird nicht gesehen, vielmehr soll die lockere und unregelmäßige Siedlungsstruktur des Altortes auch in den neu überplanten Bereichen gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe (inkl. Anlieferung) von Gewerbetrieben und sowie die Errichtung von Wohngebäuden gewährleistet werden können. Zudem wurden die Baugrenzen bewusst großzügig gewählt, um den spezifischen Anforderungen in den Gewerbegebieten Rechnung zu tragen sowie um eine möglichst variable Ausnutzung zu ermöglichen.

Überschreitung der Baugrenze

Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen (Überschreitung bis max. 10 m²) gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass Anbauten, Eckbebauungen insbesondere in den Gewerbegebieten etwas flexibler gehandhabt werden. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtgefüges ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind keinerlei baulichen Anlagen zulässig, um ökologische und visuelle Beeinträchtigungen der Grünflächen insbesondere an den Ortsrändern zu verhindern.

Gemäß den nachrichtlichen Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Abstandsflächen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Abstandsflächenvorschriften gem. § 5 LBO einzuhalten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

5.7.1 Gebäude und Nebenanlagen

Auf eine zu strenge Reglementierung des Baugebietes wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplanes verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebietes ausreichend. Die Darstellung möglicher Grundstücksgrenzen mit Flächenangaben dient der Orientierung und kann bei Bedarf in Abstimmung mit der Gemeinde flexibel geändert werden.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung bzw. die Verwendung einer entsprechenden homogenen Fassadengestaltung erwünscht. Außerdem sind bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Festlegung von Dachformen. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten.

》 Allgemeines Wohngebiet

Um die homogene Weiterentwicklung des Wohngebietes mit Satteldächern nördlich der bestehenden unbefestigten Stichstraße Fl.-Nrn 19/1 zu sichern werden parallel zu dieser nur Satteldächer (18° bis 40° Dachneigung) zugelassen. Auch zum westlichen Ortsrand hin werden zu Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes nur Satteldächer zugelassen. Satteldächer werden dort festgesetzt, wo das Erscheinungsbild aus dorfgestalterischen Gründen (Ortsrand/ -bild) hin aufgewertet werden soll.

Für die rückliegenden Wohngebäude zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten eingeschränktem Gewerbegebiet sind zusätzlich Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Dadurch soll ein fließender Übergang zu den in dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet ermöglicht werden.

》 Gewerbegebiete

Dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit einer max. Dachneigung von 40° und den zulässigen Dachformen Satteldach, versetztes Pultdach und Flachdach ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten eingeräumt. Im Gewerbegebiet ist zusätzlich die Dachform Pultdach zulässig um die räumlichen Ansprüche der Gewerbebetriebe zu maximieren.

Damit entstehen insgesamt homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind aus ökologischen Gründen zulässig und erwünscht.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen der Dachlandschaft erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Das Hauptaugenmerk wird auf die Hauptgebäude gelegt. Bei untergeordneten An- und Nebenbauten ist die Wahl der Dachform offener: eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) sowie auch vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

Als weitere Grundzüge der Dachgestaltung werden Aussagen zu Dachüberständen und Dachaufbauten getroffen. Hierdurch sollen ruhige und dorfverträgliche Erscheinungsbilder gewährleistet werden.

Dachüberstände sind bei den Haupt- und Nebengebäuden mit max. 1,0m Überstand gegenüber der Außenwand auszuführen.
Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzen sowie begrünte Dächer zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben wie roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden. Aus ökologischen Gründen ist bei Flachdächern auf Hauptgebäuden sowie bei Nebengebäuden und Garagen eine extensive Dachbegrünung erwünscht.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen darf die maximal Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen. Das Hauptdach sollte erkennbar bleiben und nicht zu sehr durch Unterbrechungen zergliedert bzw. gestört werden.

Solartechnische Anlagen

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständerungen) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig. Vollflächige Systemdächer sind auch ohne Mindestabstand vom Dachrand zulässig. Hiermit möchte die Gemeinde eine energetisch optimierte Nutzung der Dachflächen ermöglichen und zugleich die Grundzüge des städtebaulichen Erscheinungsbildes wahren.

Hauptfirstrichtung

Die Festlegung der Ost-West-Firstrichtung erfolgt im südlichen Teil und in den Randgrundstücken um die überwiegend homogene Firstrichtung der umgebenden Bestandsbebauung fortzuführen und eine einheitliche Dachlandschaft zu entwickeln. Der westliche Ortsrand der Wohnbebauung wird dadurch einheitlich geschlossen, sodass die Neubauten das Ortsbild nicht wesentlich stören.

Von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung in den nördlich gelegenen Baugrundstücken des Wohngebiets sowie in den Gewerbegebieten wurde hierbei zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet. Somit ist an allen Standorten auch eine wirtschaftlichere Nutzung von Sonnenenergie möglich.

5.7.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

PKW - Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Zur Erhaltung des Grundwasserdargebotes sind Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, sofern die gesetzlichen Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung eingehalten werden**.**

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichenm benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen, um Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft zu verhindern und die Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34dB(A) einzuhalten.

Einfriedungen

An Kreuzungsbereichen dürfen Sichthindernisse zur Sicherung der Verkehrssicherheit – einschließlich Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 0,90 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden Mauern, Gabionen und Sichtschutzwände als Einfriedungen ausgeschlossen, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind im WA bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m, in den Gewerbegebieten sind aufgrund des Einbrecher- Gebietsschutzes Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

Die Verwendung von halb durchlässigen Einfriedungen ermöglichen den Einblick in Haus und Garten, sodass ein fließender und harmonischer Übergang des vorhandenen Wohngebiets zu dem geplanten Neubaugebiet gegeben ist. Bezüglich der Einfriedungen werden die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Wohnbaugebietes aufgegriffen. Sie sollen bzgl. Material, Höhe und Art der Ausführung unauffällig bzw. dorfverträglich gestaltet werden. Die Wohngebiete sollen insbesondere vom Straßenraum aus einen lockeren, einladenden durchgrünten und freundlichen Charakter erhalten.

Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 0,15 m Abstand zum Boden). Um Einschränkungen zu öffentlichen Straßen- und Wegekanten zu vermeiden sind Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Auch gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Einfriedungen zurückzunehmen, um Einschränkungen in der Bewirtschaftung bestmöglich zu vermeiden.

Aufbauten und Werbeanlagen

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Überdimensionierte bzw. störende Werbeanlagen sind insbesondere aufgrund der Lage am gut einsehbaren Ortsrand sowie aufgrund der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Auch Fremdwerbung ist unzulässig. Nachdem es sich bei den Gewerbetreibenden um keine Einzelhandelsbetriebe mit hoher Kundenfrequenz handelt, sind durch diese Einschränkungen keine wirtschaftlichen Nachteile für die späteren Nutzer zu erwarten.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Die Anforderungen des geplanten Gewerbegebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit auf der übergeordneten Straße nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc., Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind ausgeschlossen.

Gartenanlagen / Schottergärten

Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m²) sind unzulässig. Anlehnend an das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg gem. § 21 a NatschG BaWü sollen Gartenflächen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Dies dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt.

6 Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein intensiv genutzter Maisacker (Fl.-Nr. 1027), ein Feldweg (Fl.-Nr. 1023) sowie ein Intensivgrünland (Fl.-Nrn. 1019, 1020, 1021, 1022). Im Süden und Südwesten befinden sich intensiv genutzte Viehweiden (Fl.-Nrn. 18, 19).

Das Grundstück der Firma Lekkerland Fl.-Nr. 1025 ist rund um das Gebäude mit Baumhecken eingegrünt. Diese Grünstrukturen sollen im Plangebiet gesichert und erhalten werden.

Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden (s. Kapitel 8).

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll die innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden.

Gewerbegebiet (südlich) 5 m breiter privater Grünstreifen und lagegenauen Bäumen innerhalb der Baugrenze

Das Plangebiet wird von einem von Westen nach Osten verlaufenden befestigten Wirtschafts- und Radweg (Fl.-Nr. 1024) geteilt. Da dieser eine zentrale Achse im Plangebiet bildet sieht der Bebauungsplan deshalb an der nördlichen Seite des Weges (Gewerbegebiet) privates Grün vor. Dieses bildet mit 3 m Breite ausreichend Versickerungsfläche und sieht eine lagegenaue Anpflanzung von Großbäumen innerhalb der Baugrenze vor. Die wegbegleitende Baumreihe dient nicht nur als Leitfunktion und Sichtschutz, sondern steigert die Attraktivität des bestehenden Rad- und Fußgängerweges.

Gewerbegebiet (westlich) 3m breiter privater Grünstreifen mit lagegenauen Bäumen

Die westliche Seite des Gewerbegebiets wird ebenfalls durch einen 3,0 m breiten privaten Grünstreifen mit lagegenau festgesetzten Großbäumen eingesäumt. Die gezielten grünordnerische Festsetzungen am westlichen Rand des Plangebiets, bilden einen sanften Übergang des Gewerbegebiets zu der freien Landschaft / Landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im westlichen Anschluss ist die Anlage eines Flurweges vorgesehen, weswegen keine negativen Auswirkungen (Beschattung/Durchwurzelung) für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten sind.

Teilfläche Fl.-Nr. 1025 (nördlich) Extensivgrünland und Entwicklung einer Hochstaudenflur

Die bestehende Teilfläche des Fl.-Nr. 1025 der Firma Lekkerland wird aktuell gemeinsam mit der nördlich unmittelbar angrenzenden Agrarfläche bewirtschaftet. Die Fläche dient ausschließlich als Feuerwehrzufahrt im Übungs-/Brandfall und wird darüber hinaus nicht gewerblich genutzt. Aus diesem Grund soll die Fläche einer ökologischen Aufwertung zugeführt werden (Kompensationsmaßnahme) und zu extensivem Grünland entwickelt werden. Die ergänzende Anlage einer Hochstaudenflur im Nordwesten der Fläche, schützt diese vor nachteiligen Einwirkungen der angrenzenden

landwirtschaftlichen Nutzung und wertet die Fläche als Lebens- und Nahrungshabitat zusätzlich auf. Durch diese Maßnahmen wird das bestehende Intensivgrünland ökologisch aufgewertet.

Gewerbegebiet (nördlich) 5m breiter privater Grünstreifen mit 3 -reihiger Heckenstruktur; Grasweg

Die Nordseite des Gewerbegebiets wird durch eine 5,0 m breiten, extensiv bewirtschafteten Grünstreifen als privates Grün festgesetzt. Die vorgesehene Anpflanzung von 3 -reihigen Heckenstrukturen bildet einen Übergang zu dem Intensivgrünland.

Diese verbessern das Ortsrandbild durch ihre gute Sichtschutzfunktion auf die Gewerbegebäude und führen die festgesetzte Hochstaudenflur linear fort. Zudem stellen diese eine gefällige und ökologische wirksame standortgerechte Eingrünung dar. Der 5,0 m breite Grasweg sichert den Durchstich zu den Agrarflächen mit der Realisierung des Gewerbegebiets ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Er kann im Bestand erhalten bleiben (Schotterweg mit Mittelgrasstreifen) Dieser kann bei Entwicklungsbedarf zur erweiterten Erschließung neuer Flächen integriert und ausgebaut werden.

Eingeschränkte Gewerbegebiet (westlich) 5m breiter privater Grünstreifen mit Streuobstwiese

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird am westlichen Rand mit einem 5 m breiten privaten Grünstreifen gerahmt. Hier ist das Pflanzgebot von heimischen und standortgerechten Obstbäumen geplant, welche versetzt gepflanzt werden können. Durch die Anordnung der Gehölze und der ausreichenden Breite des Grünstreifens wird die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.-Nr. 28 weiterhin ermöglicht. Ein aufgelockerter Obstbaumbestand soll die landwirtschaftliche Fläche nicht zu sehr beschatten und lässt hier eine Nutzung der Grünflächen als Frei- und (extensive) Gartenflächen zu. Durch heimische Obstbäume wird das regionale Kulturgut gefördert, Lebensraum für Fauna geschaffen und der Dorfcharakter unterstrichen.

Eingeschränkte Gewerbegebiet (südlich) 3 m breiter privater Grünstreifen mit variablen Bäumen

Am südlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebiets wird ein 3 m breiter privater, extensiv bewirtschafteter Grünstreifen mit variablen zu pflanzenden Laubbäumen festgesetzt. Dieser stellt eine transparente Trennwirkung mit Pufferfunktion zwischen dem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet dar. Die lineare Grünstruktur fungiert als Lärm- und Sichtschutz sodass die von dem Gewerbe ausgehenden Emissionen auf das Wohngebiet minimiert werden. Zudem bildet die Grünachse eine Verbindung zur Landschaft und grenzt die beiden Nutzungen klar voneinander ab.

Es ist vorgesehen, diese Anlage von der Gemeinde planungsgemäß und frühzeitig herzustellen und die angepflanzten Flächen samt deren Pflege in den Privatbesitz der Bauwerber überzuführen.

Plangebiet zu pflanzende Bäume variabel und lagegenau

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Wohnbaugebietes auf den Grundstücksparzellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzenden Bäumen (mindestens 1 heimischen Laubbaum bzw. einem heimischen Obstbaumhochstamm je 500 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet.

In den Gewerbegebieten sind nach Planzeichnung in ihrer Lage lagegenaue Laubbäume anzupflanzen. Diese stellen die innere Durchgrünung im Gewerbegebiet sicher und werten zudem die Randsituation an dem zentral verlaufenden Wirtschaftsweg sowie hin zu dem bestehenden Gewerbe Fl.-Nr. 1025 auf.

Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke und Dachbegrünung

Des Weiteren ist geregelt, dass entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Flachdächern auf Haupt- und Nebengebäude rundet die grünordnerischen Maßnahmen ab.

Diese Festsetzungen bilden das Grundgerüst der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße, landwirtschaftlichen Flächen und Baukörper. Dazu werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, auf denen eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erwünscht und zulässig ist, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

7 Technische Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

7.1 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Kellmünzer Straße K 7584 im Bereich der Gemarkung Dettingen an der Iller, da grundsätzlich zusätzliche Einmündungs- und Kreuzungsbereiche im Bereich der Kreisstraße vermieden werden sollen. Die große Kreuzung Kellmünzer Straße/ Fl.-Nr. 1024 ist aufgrund der Zufahrt zu den vorhandenen Gewerbebetrieben Lekkerland und dem Areal Fa. Guter sowie durch landwirtschaftlichen Verkehr stark frequentiert. Auch Radfahrer fahren über den ausgewiesenen Radweg Fl.-Nr. 1024 auf diese Kreuzung zu. Demnach könnte ein angedachter Rückbau der Kreuzung und zu einer möglichen Teilentsiegelung zu einer steigenden Belastung der Kreuzung führen.

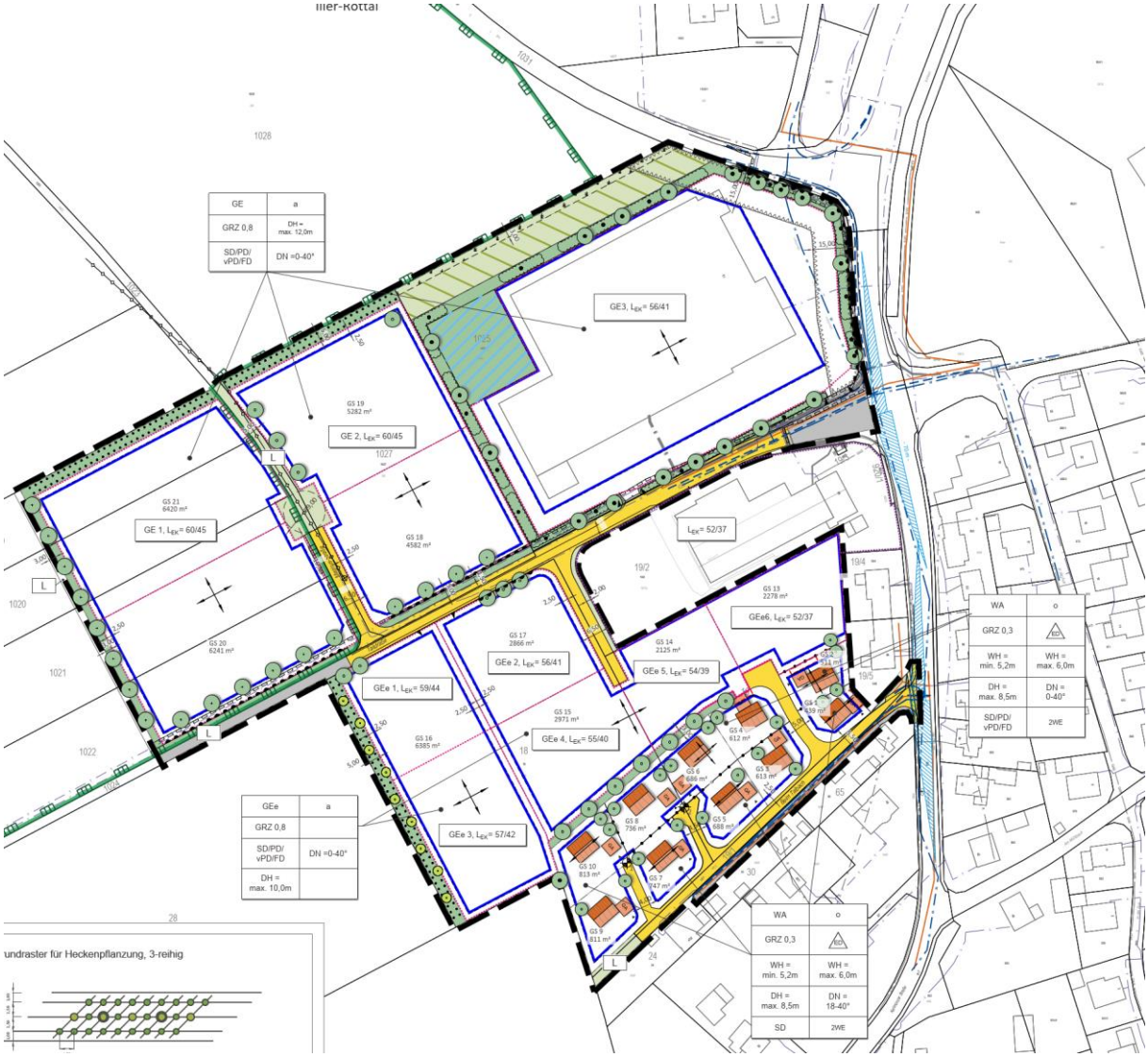


Abbildung 9: Erschließung Baugebiet "Dettingen Nord II "

Erschließung Plangebiet mit Zweckbestimmung Gewerbegebiet (GE)

Die Zufahrt ins Gewerbegebiet soll über den Ausbau des bestehenden, befestigten Rad- und Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 1024 mit einer Breite von 7,0 m erfolgen. Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die Kellmünzer Straße.

Flurweg Weg für die Landwirtschaft

Ein 3 m breiter Flurweg außerhalb des Geltungsbereichs schließt die westliche Seite des Gewerbegebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Dieser sichert den Zugang für den landwirtschaftlichen Verkehr zu den Agrarflächen Fl.-Nrn. 1019, 1020, 1021, 1022.

Öffentliches Grün; Weg für die Landwirtschaft (nördlich)

Aufgrund der hohen Frequentierung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf dem Rad- und Landwirtschaftsweg Fl.-Nr. 1024 und dem ausschließlichen Zugang zu den Agrarflächen Fl.-Nr. 1017 über diesen, muss bei der Festsetzung des Gewerbegebietes der Zugang durch das Gewerbegebiet hierfür

sichergestellt werden. Ein Durchstich, welcher als öffentlicher Grasweg mit Zweckbestimmung landwirtschaftliche Fläche überführt (Fl.-Nr. 1023) sichert den Durchgang zu den Agrarflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und schließt dort gleichzeitig den gewerblichen Durchgangsverkehr aus.

Öffentliches Grün; Weg für die Landwirtschaft (südwestlich)

Der bestehende unbefestigte Weg Fl.-Nr. 19/1 wird am südlichen Ende ebenfalls als 3 m breiter öffentliche Grünfläche (Grasweg) mit Zweckbestimmung landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Dadurch ist der Zugang des angrenzenden Grünlandes mit Weidenutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr gesichert.

Erschließung Gewerbegebiet

Nach Norden schließt bis zu einer Wendeplattform an der Grenze des Plangebiets eine befestige Straße an und ermöglicht weitere Zufahrten auf die nördlich gelegenen Gewerbeparzellen. Die genaue Situierung und Ausbauerfordernis der Wendeplatte können in Abhängigkeit der Parzellierung und Bebauung des Gewerbegebietes erfolgen. Am Südlichen Rand des Gewerbegebiets angrenzend an den Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1024 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese dient maßgeblich der Vermeidung der Anlage von unübersichtlichen Hof- und Zufahrtsbereichen und dadurch der Konfliktminderung mit Fußgängern, Radfahrern und dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Sicherung Erschließung Fl.-Nr. 1025

Auf der Fläche Fl.-Nr. 1025 der Firma Lekkerland werden die beiden bestehenden Bereiche für Ein- und Ausfahrten im Südosten gesichert. Die östlich verlaufende Grundstücksgrenze gibt bereits durch die vorhandene Eingrünung eine Abgrenzung zur Kellmünzer Straße vor. Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der östlichen Grundstückseite wird der gewerbliche Zufahrtsverkehr auf die gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten reduziert und tangiert dadurch nicht den Durchgangsverkehr auf der Kellmünzer Straße. Es soll ferner vermieden werden, dass die vorhandenen Grünstrukturen zur Anlage von Zufahrten entfernt werden.

Erschließung Plangebiet mit Zweckbestimmung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) soll ebenfalls wie das Gewerbegebiet (GE) über den vorhandenen befestigten Wirtschaftsweg Fl.-Nr.1024 erschlossen werden. Die innere Erschließung erfolgt von Norden über eine Stichstraße. Das östlich liegende Baugrundstück kann über das Wohngebiet von Süden erschlossen werden. Das Erfordernis einer Wendemöglichkeit wird nicht gesehen, da die Straße ausschließlich der direkten Zufahrt in zwei/drei Gewerbegrundstücke dient.

Erschließung Plangebiet mit Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Haupterschließung des Wohngebiets erfolgt über die Kellmünzer Straße K 7584 und die nach Westen einmündende bislang unbefestigte Stichstraße Fl.Nr 19/1. Die innere Erschließung erfolgt von Süden über eine Stichstraße im westlichen Abschnitt, einer Wendebucht in der Mitte und einem bis zum Gewerbe durchgängigen Stich im Osten. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird dadurch gewährleistet. Die öffentliche Grünfläche im Anschluss wird als Weg für die Landwirtschaft festgesetzt. Dieser westliche Durchstich im Süden des Wohngebiets kann die Erschließung von

Erweiterungsflächen für langfristige Neuausweisungen von Baugebieten ermöglichen. Zudem wird der Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt.

Das Ingenieurbüro Schwörer hat bereits vor der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans, eine mögliche Erschließungsvariante für das Wohngebiet erarbeitet. Diese wurde zum Großteil in die Festsetzungen übernommen. Die Zufahrt zu den Gewerbeflächen hat sich jedoch geringfügig geändert. Die Erschließungsplanung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens angepasst.

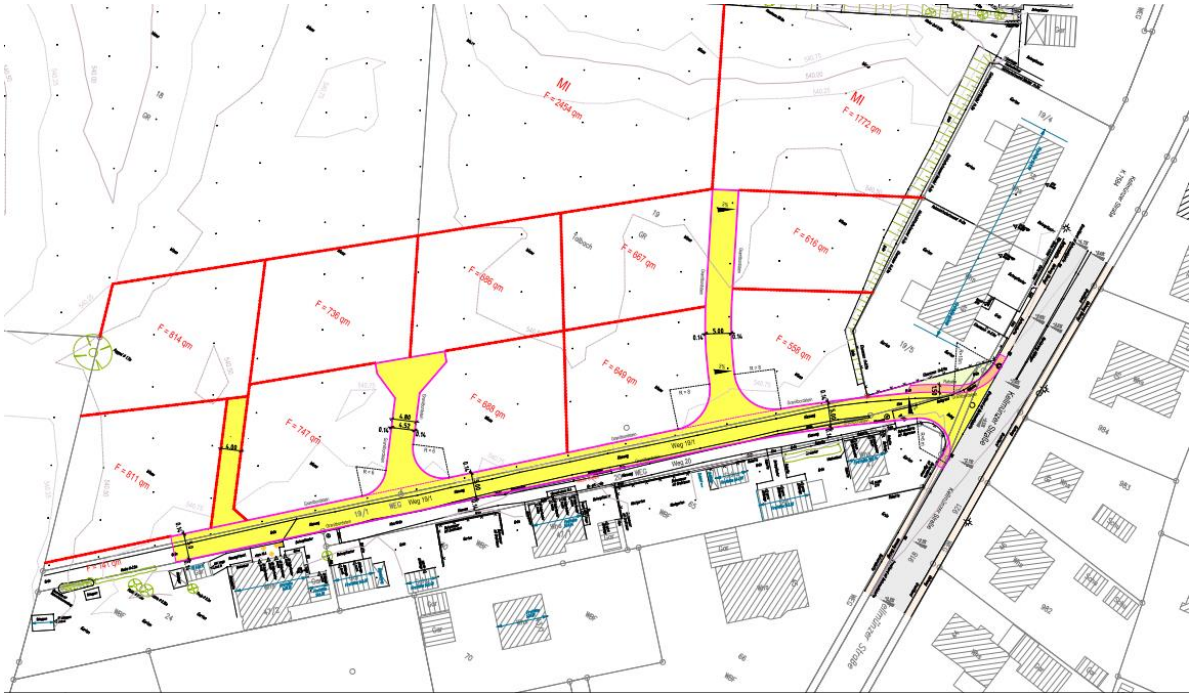


Abbildung 10: Erschließungsplanung Wohngebiet (Ingenieurbüro Schwörer)

Straßenmäßige Bezeichnungen

Am 08.07.2021 wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dettingen an der Iller neue Bezeichnungen für drei geplante Erschließungsstraßen im Plangebiet veröffentlicht. Der Gemeinderat legte hierbei folgende Straßennamen fest:

- Beim Talbach (Erschließungsstraße entlang der Wohnungsbau-Bauplätze im Süden),
- Talstraße (Verlängerung der Erschließungsachse zwischen Firma Guter und Lekkerland),
- Magirus-Straße (nach Norden abzweigende Erschließungsachse im geplanten Gewerbegebiet).

Diese Bezeichnungen wurden in den Planteil des Bebauungsplans übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband Wasserversorgung Iller-Risstal beliefert die Gemeinde mit Trinkwasser.

Oberflächenwasserversickerung:

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Hierfür sind neben den öffentlichen Straßenbegleitflächen auch die ausgewiesenen privaten Grünflächen vorgesehen.

Auf den Privatgrundstücken ist das Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen.

Die Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Weiterhin sind bei der Planung die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das geplanten Baugebiet im Trennsystem entwässert.

Das Baugebiet wird an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal angeschlossen, in welches das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen eingeleitet wird. Das häusliche Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage des AZV Mittleres Illertal zugeleitet.

Strom- und Niederstromversorgung:

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Verteilerkasten) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der genaue Standort ist variabel und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Biberach. Die Abfallbehälter der Grundstücke an den Stichstraßen, die ohne Wendehammer ausgebaut sind bis zum nächstgelegenen Punkt der gesicherten öffentlichen Erschließungsstraße zu schieben und dort zur Leerung bereitzustellen.

8 Lärmemissionen/ -immissionen

Nachdem im Geltungsbereich Wohn- und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Benachbarung angesiedelt werden sollen, es bestehende Bestandsbetriebe (Guter und Lekkerland) gibt und das Areal in Nähe zur Bundesautobahn 7 liegt wurde parallel zur Bebauungsplanbearbeitung eine „schalltechnische Untersuchung Gemeinde Dettingen an der Iller, Bebauungsplan Dettingen Nord II“ in Auftrag gegeben. Das zulässige Emissionsverhalten der gewerblichen Flächen im Bebauungsplan war entsprechend den Erfordernissen einer nachhaltigen Planung zu regeln.

Erste Aussagen hierzu lagen hierzu bereits zum Bebauungsplanvorentwurf vor. Im Untersuchungsraum befinden sich zudem der Betrieb der Fa. Guter und der gemeindliche Bauhof. Die Fa. Guter ist einerseits als bestehende Vorbelastung in der gegebenen Situation zu berücksichtigen, hegt andererseits Entwicklungsabsichten, welche in die Planung einfließen sollten. Die erste schalltechnischen Untersuchung vom 16.11.2020 wurde dementsprechend überarbeitet.

Die Ergebnisse der erneuten Untersuchung vom 09.2021 des Ingenieurbüros emplan zum Thema Kontingentflächen und Immissionsorte wurden in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen (vgl. Abbildung 10).

Als einschlägiges Instrument in der Bauleitplanung wurde hierfür eine Kontingentierung nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Kontingentierung entspricht der aktuellen Rechtsprechung und greift das Gliederungsgebot einerseits und das Erfordernis, zumindest eine nicht beschränkte Gewerbefläche auszuweisen andererseits, auf. Zugleich fand Beachtung, dass die Kontingentierung eine gewerbetypische Entwicklung der zu überplanenden Flächen erlaubt.

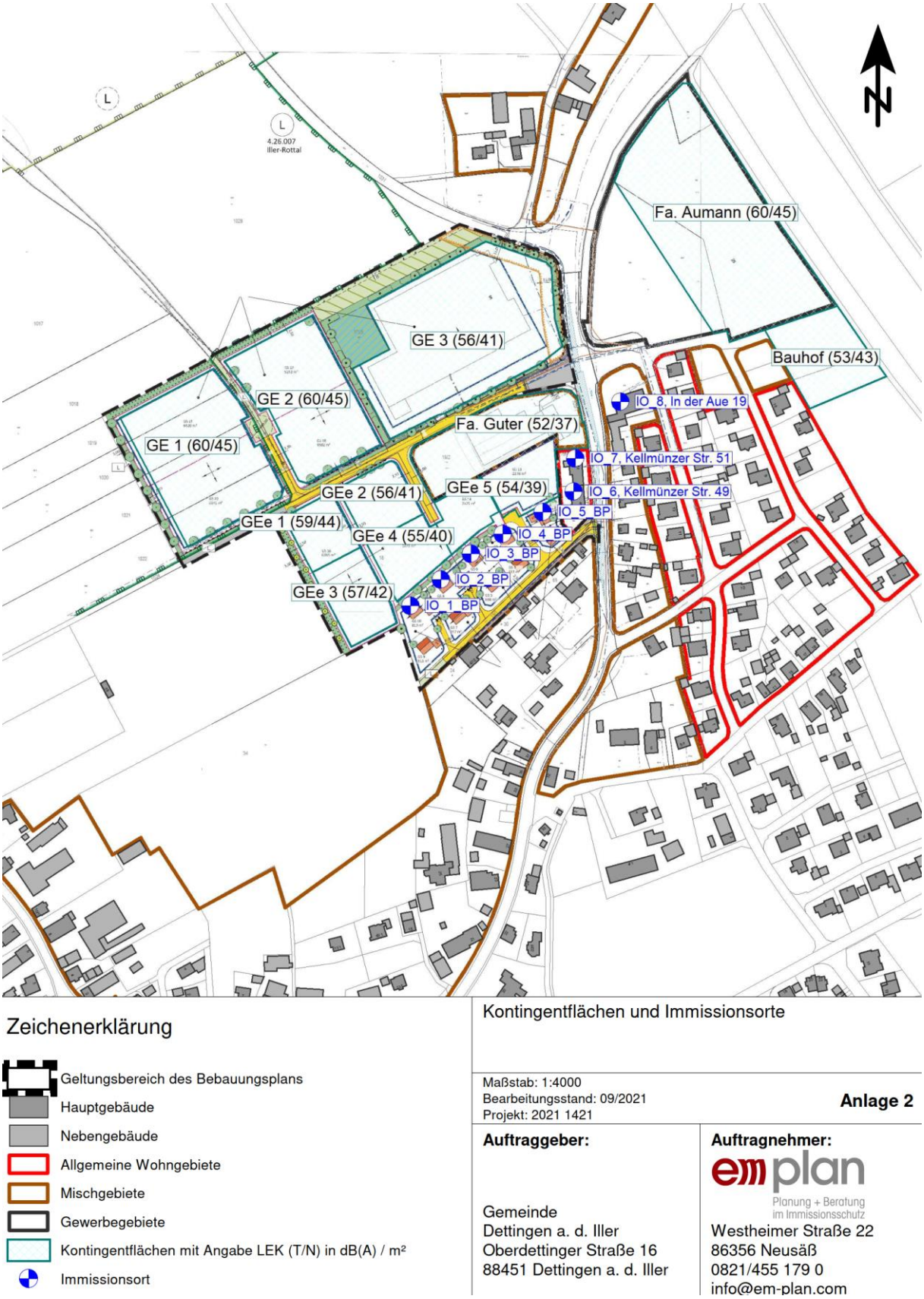
Die Kontingentierung berücksichtigt auch die gewerbliche Vorbelastung. Hierbei wird zwischen dem heutigen Zustand und bekannten Entwicklungsabsichten im Planungsgebiet unterschieden.

Die Untersuchung zum Schallschutz weist nach, dass mit der geplanten Kontingentierung in der Summe aus allen Betrieben im Bestand und unter Berücksichtigung aller absehbaren Entwicklungen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.

Im zeichnerischen Teil wird die vom Fachingenieurbüro emplan (Neusäß) errechnete Lärmkontingente dargestellt. Im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind die bei Tag und während der Nachruhezeit maximal zulässigen Lärmwerte niedriger als im eingeschränkten Gewerbegebiet. Etwas lauter zulässig sind die zulässigen Lärmwerte im nicht eingeschränkten Gewerbegebiet und noch mehr nördlich des Talweges (vgl. Abbildung 11).

Die vorsorglich festgesetzten Schallleistungspegel dienen insbesondere dazu, dass künftige Nutzungen im Wohn- und Gewerbegebiet mit den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten in Einklang stehen.

Unter Berücksichtigung der potenziellen Verkehrslärme der nahegelegenen BAB 7 wird vorsorglich für die Wohnbebauung eine Grundrissorientierung (Schlaf- und Kinderzimmer) festgesetzt.



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Kontingentflächen mit Angabe LEK (T/N) in dB(A) / m²
- Immissionsort

Kontingentflächen und Immissionsorte

Maßstab: 1:4000
Bearbeitungsstand: 09/2021
Projekt: 2021 1421

Anlage 2

Auftraggeber:

Gemeinde
Dettingen a. d. Iller
Oberdettinger Straße 16
88451 Dettingen a. d. Iller

Auftragnehmer:

emplan
Planung + Beratung im Immissionsschutz
Westheimer Straße 22
86356 Neusäß
0821/455 179 0
info@em-plan.com

Abbildung 11: Schalltechnische Untersuchung, Kontingentflächen und Immissionsorte, 09.2021; Quelle: emplan

9 Naturschutzfachliche Belange

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die ausführliche Schutzgutbetrachtung sowie die sich daraus ableitenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu übernehmen.

9.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens hat einen Flächenumfang von ca. 7,36 ha. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, Gehölzflächen und Baumstrukturen sind bis auf die private Eingrünung mit Gehölzen und Sträuchern des bestehenden Gewerbes auf dem Fl.-Nrn. 1025 nicht vorhanden. Im Nordwesten befinden sich die Kellmünzer Straße (K7584), die Verbindungsstraße nach Kirchberg (L264) sowie auf der Fl.-Nr. 61 eine gewerblich genutzte Lagerhalle. Westlich schließt daran ein intensiv genutzter Maisacker, (Fl.-Nr. 1027), ein Feldweg und Intensivgrünland an. Zentral führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg von Westen nach Osten durch das Plangebiet. Südlich davon liegt eine Viehweide (Fl.-Nr. 18). Das Gelände ist weitestgehend eben. Besondere Vorkommen von streng geschützten Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt und konnten auch durch eine Relevanzbegehung nicht festgestellt werden. Weiter hat das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden/ Wasser, Klima-Luft sowie Landschaftsbild keine besondere Bedeutung.

9.2 Artenschutz

Um potentielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Eingriffsvorhaben auf Grundlage der Datenerhebungen verfasst und dementsprechend Kartierungen von LARS consult (2020) durchgeführt. Auf dieser Basis wurden im Zuge des geplanten Vorhabens „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LARS consult, 2020) erarbeitet. Ziel der vorliegenden Relevanzprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG Abschnitt 3 (§§ 44 und 45) und die frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter bis mittlere Bedeutung. Das Grünland wird intensiv als Weide und Mähwiese genutzt und ist artenarm. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen und Saumstrukturen verloren. Im Gegenzug wird empfohlen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet neue ökologisch bedeutsame Strukturen zu schaffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind nach Einhaltung der bereits formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, CEF- oder weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich und ggf. notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen. Hierfür wurden insgesamt sechs standardisierte Brutvogelkartierungen bei günstiger Witterung im Jahr 2021 durchgeführt. Dabei wurden auch die an den Geltungsbereich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Insgesamt konnten während der Kartierung 17 verschiedene Vogelarten festgestellt werden. Für vier Arten besteht aufgrund der Beobachtungen zumindest ein Brutverdacht. Beim geplanten Vorhaben sind weder Eingriffe an den Gehölzen noch an den Bestandsgebäuden vorgesehen. Deswegen ist davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung des Vorhabens weder zur Tötung von Arten noch zu Zerstörung von Fortpflanzungsstätten oder sonstigen essenziellen Lebensstätten kommt. Die überplanten Flächen stellen keine essenziellen Nahrungshabitate für die vorkommenden Arten dar. Es befinden sich im direkten Umfeld vergleichbare oder höherwertige Flächen.

9.3 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Menschen	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit Einschränkungen hinsichtlich der Lärmvorsorge und der zulässigen Nutzungen zwischen Gewerbe- und Wohngebiet um potentielle Lärm- und Geruchsemissionen so gering als möglich zu halten. Hinweise zu Luftwärmepumpen und Empfehlung von Grundwasserwärmepumpen.
Luft / Klima	Überbauung, Versiegelung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		(z.B. Pflanzgebot, Durchgrünung von Freiflächen etc.) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögender Gehölze). Empfehlung von Begrünung von Flachdächern.
Boden / Fläche	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit zulässig. Reduzierung von befestigten Erschließungsflächen auf das bedarfsgerechte und notwendige Minimum. Festlegung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens; Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Wiederauftrag des humosen Oberbodens auf nach der ÖKVO Baden-Württemberg geeigneten Flächen d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten.
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	Grundsätzlich wird die Entwässerung so geregelt, dass Schad- und Nährstoffeinträge in Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers soweit zulässig (maßgebend ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) – bei einer flächenhaften Versickerung ist über dem MHGW eine Deckschicht / Schutzschicht von 1,00 m plus 0,30 m für die belebte Oberbodenschicht nachzuweisen). Beachtung der fachlichen Vorgaben der LfU BW – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	Durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		wird durch Oberbodenauftrag und auf dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen hinterlegte Maßnahmen erbracht. Vermeidung von negativen betriebsbedingen Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen im Bereich der Erschließungsstraßen. Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutz-zeiten etc.) zu beachten. Falls entgegen der gegenständlichen Planung in die bestehenden Gehölze eingegriffen wird, wird auf die in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen verwiesen.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. gestalterische Vorgaben an Gebäuden.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Hinweis auf sachgerechten Umgang mit archäologischen Fundstücken/Bodendenkmälern. Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart mit dem zuständigen Referat 84.2 unverzüglich zu benachrichtigen. Erst nach Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde dürfen die Baumaßnahmen ausgeführt werden. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).

9.4 Eingriffsregelung

9.4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

In den nachfolgenden Tabellen und Abbildungen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (jeweils differenziert für Biotoptypen und Boden). Alle Zahlen wurden gerundet.

9.4.2 Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden

Tabelle 3: Bodenbewertung – Bestand

	Bewertungs-Klasse Boden-funktionen	Wert-stufe Ge-samtbe-wertung	Öko-punkte pro m²	Fläche	Ein-heit	Ökopunkte
keine Bewertung vorhanden	9-9-9	9	0	18.593	m²	0
keine Bewertung vorhanden aber unversiegelt	1-1-1	1	4	7.451	m²	29.804
unversiegelter Boden	3-2-3	2,67	10,66	47.540	m²	506.776
Summe				**73.584**	**m²**	**536.580**

Die Flurstücke für die keine Bewertung vorhanden ist (9-9-9) wurden bereits überbaut und der Ausgleich dafür wurde im Zuge der damaligen Baugenehmigungen erbracht.

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich für den Boden im Bestand im Geltungsbereich **536.580 Ökopunkte** (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 4: Bodenbewertung – Planung

	Bewertungs-Klasse Boden-funktionen	Wert-stufe Ge-samtbe-wertung	Öko-punkte/ m²	Fläche	Ein-heit	Ökopunkte
Vollversiegelt (GRZ = 0,3)			0	2.100	m²	0

	Bewertungs-Klasse Boden-funktionen	Wert-stufe Ge-samtbe-wertung	Öko-punkte/ m²	Fläche	Ein-heit	Ökopunkte
Vollversiegelt (GRZ = 0,8)			0	28.959	m²	0
Vollversiegelt (Straße)			0	1.240	m²	0
Teilversiegelt (Rest von GRZ = 0,8)	1-1-1	1	4	7.240	m²	28.960
Teilversiegelt (Wege)	1-1-1	1	4	352	m²	1.480
Unversiegelt (öffentliche Grünflächen)	3-2-3	2,67	10,66	2.750	m²	29.315
Unversiegelt (Garten)	3-2-3	2,67	10,66	4.899	m²	52.223
keine Bewertung vorhanden	9-9-9	9	0	18.593	m²	0
keine Bewertung vorhanden aber unversiegelt	1-1-1	1	4	7.451	m²	29.804
Summe				**73.584**	**m²**	**141.710**

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich für den Boden in der Planung im Geltungsbereich **141.710 Ökopunkte** (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 5: Bodenbewertung – Bilanz

Bilanz (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)	Ökopunkte
Bestand (Geltungsbereich)	**536.580**
- Planung (Geltungsbereich)	**141.710**
Differenz	**394.870**

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein **Defizit** von **394.870** Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tabelle 5).

Eingriffsbilanzierung Biotoptypen

Tabelle 6: Bewertung Geltungsbereich – Biotope Bestand

Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Stammum-fang/Anzahl	Ein-heit	Öko-punkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	6	15.300	m²	91.797
33.63	Intensivweide	6	24.667	m²	148.001
35.63	Ausdauernde Ruderalvegatation frischer bis feuchter Standorte	11	821	m²	9.031
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	10.327	m²	41.309

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Stammumfang/Anzahl	Einheit	Ökopunkte
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	4.908	m²	83.434
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	3.167	m²	3.167
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	13.652	m²	13.652
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	742	m²	1.484
Summe			**73.584**	**m²**	**391.875**

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich für den Biotoptypenbestand im Geltungsbereich **391.875 Ökopunkte** (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 7: Bewertung Geltungsbereich Biotope - Planung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Stammumfang* /Anzahl	Einheit	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.973	m²	25.645
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	16	405	m²	6.481
35.63	Ausdauernde Ruderalvegatation frischer bis feuchter Standorte	11	821	m²	9.031
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	5.683	m²	79.562
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	5.195	m²	5.195
60.21	Völlig versiegelte Straße (GRZ = 0,3)	1	2.100	m²	2.100
60.21	Völlig versiegelte Straße (GRZ = 0,8)	1	28.959	m²	28.959
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Restfläche = 0,7)	2	4.899	m²	9.798
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Restfläche = 0,2)	2	7.240	m²	14.479
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Bestand)	1	13.652	m²	13.652
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	613	m²	1.225
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	3	141	m²	424

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	ÖP/m²	Fläche/ Stammumfang* /Anzahl	Einheit	Ökopunkte
60.50	Kleine Grünfläche	4	1.903	m²	7.612
60.60	Garten	6	4.899	m²	29.394
45.30 a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	50*/ 64	cm/ Stk.	25.600
Summe			**73.584**	**m²**	**249.360**

* Bei Neuanpflanzungen: Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt zzgl. Wachstum nach 25 Jahren (50-80 cm)

Nach derzeitigem Kenntnisstand haben die Biotoptypen nach Umsetzung des Projektes einen Wert von **249.360** Ökopunkten (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 8: Biotopbewertung – Bilanz

Bilanz (Biotopbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)	Ökopunkte
Bestand (Geltungsbereich)	391.875
Planung (Geltungsbereich)	249.360
Differenz	**142.515**

Die Bilanz der Biotopbewertung zeigt, dass mit Umsetzung der Planung ein **Defizit** von **142.515** Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tabelle 8).

Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 9: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz ohne Ausgleich)

Bilanz (Gesamtbilanz ohne Ausgleichsmaßnahmen)	Ökopunkte
Bodenbewertung	394.870
Biotoptypenbewertung (Überschuss)	142.515
Summe (= Bedarf)	**537.385**

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Bodenbewertung und der Biotoptypenbewertung zusammengeführt (Tabelle 8). Diese Zusammenführung der Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf von **537.385 Ökopunkten.**

Direkt östlich grenzt an den Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche der Firma Guter (ca. 1.068 m²) mit 18.051 Ökopunkten an. Da diese Fläche ihre ökologische Funktion bei Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes verlieren wird, da sie komplett von Bebauung umschlossen sein wird, wird empfohlen erforderlichen Ökopunkte in Zusammenhang mit den noch zu ergänzenden Ausgleichsflächen in einem schlüssigen Gesamtkonzept zu erbringen. Die Fläche der Firma Guter könnte bei

„Verlegung der Ausgleichsfläche“ für die Firma als für die Erweiterung des Gewerbebetriebes genutzt werden.

9.5 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund des deutlich erhöhten Versiegelungsgrades nach Umsetzung des geplanten Vorhabens (Baufenster mit 4.96 ha sowie zusätzliche Erschließungsflächen mit ca. 0.38 ha) sowie der beschränkten Möglichkeit an naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, kann der Ausgleich nach Abzug der naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig im Geltungsbereich erbracht werden.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **537.385** Ökopunkten, welcher über Oberbodenauftragsflächen und über Maßnahmen, die auf dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen (Ökokontostand am 15.09.2021. 444.797 Ökopunkte) hinterlegt sind, erbracht wird.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen herangezogen. Auf diesem sind derzeit (Stand 15.09.2021) 444.797 Ökopunkte hinterlegt, von denen 325.985 Punkte für den Bebauungsplan Dettingen Nord II verbucht werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches – Boden

Der anfallende (überschüssige) Oberboden (geplante Gewerbegebietsflächen + Erschließungsstraßen der Gewerbe- und Wohnbauflächen) soll auf den Flurstücken 1652, 1654 (Teilfläche) und 1678 der Gemarkung Dettingen aufgebracht werden. Insgesamt fallen durch die Baumaßnahmen auf ca. 30.200 m² Oberboden an, der schätzungsweise 20-40 cm mächtig ist. D.h. auf einer mindestens ebenso großen Fläche, kann dieser anfallende Oberboden aufgebracht werden, da die maximale Auftragshöhe 20 cm (vgl. ÖKVO BW) beträgt. Die genannten Flurstücke werden derzeit als Acker genutzt und zeichnen sich durch einen hohen Skelettanteil aus, weshalb ein Oberbodenauftrag als sinnvoll erachtet wird. Zudem liegend diese Flurstücke in der hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen

Kiese und Sande. Dies bedeutet, dass sich der Oberbodenauftrag zudem positiv auf die Grundwassergüte auswirkt, da die Wasserdurchlässigkeit mittel bis mäßig ist.

Tabelle 10: Bilanz Oberbodenauftragsflächen

Flurstück	Flächengröße [m²]	Aufwertung durch Oberbodenauftrag [ÖP/m²)	Ökopunkte insgesamt
1652	9.273	7	64.911
1654 Teilfläche	1.341	7	9.387
1678	19.586	7	137.102
Summe	**30.200**	**7**	**211.400**

Durch den Oberbodenauftrag können insgesamt **211.400 Ökopunkte** generiert werden.

Gesamtbilanz mit Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtbilanz	Ökopunkte
Bodenbewertung	394.870
Biotoptypenbewertung (Überschuss)	142.515
Summe (=Bedarf)	**537.385**
Ökokonto Dettingen	325.985
Oberbodenauftrag	211.400
Gesamtbilanz	**0**

Durch den Oberbodenauftrag und die auf dem Ökokonto der Gemeinde Dettingen hinterlegten Ausgleichsmaßnahmen können die erforderlichen Ökopunkte erbracht werden. Der Bedarf ist somit vollständig gedeckt.

10 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die ausführliche Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange sind der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 22.09.2021) zum Bebauungsplan zu übernehmen.

Fazit

Es wurden bei den gezielten Untersuchungen verschiedene planungsrelevante Arten im Geltungsbereich festgestellt, für die Brutverdacht besteht oder ein Brutnachweis festgestellt werden konnte. Die angetroffenen Arten, wie Haussperling und Turmfalke sind Kulturfolger und ausgesprochen an Lebensräume in der Nähe von Siedlungen gewöhnt. Das Vorkommen dieser Arten befindet sich aktuell unmittelbar an den bereits gewerblich genutzten Bereichen. Daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Arten durch die Erweiterung des Siedlungs- und Gewerbegebiets zu erwarten. Die Gehölze in denen Brutverdacht für verschiedene planungsrelevante Arten besteht bzw. die Brut nachgewiesen wurde, sind nicht vom geplanten Eingriff betroffen. Für den Fall, dass es im Zuge des Vorhabens der Rodung von Gehölzen bedarf sind dabei die hierfür festgesetzten Zeiten zu Beachten. Eingriffe an Gehölzen haben außerhalb der Brutzeiten heimischer Vögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Da in den Gehölzen brütende Vogelarten festgestellt wurden und bei der Relevanzprüfung (LARS CONSULT, 2020) Einzelhangplätze von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden konnten sind außerdem die „Maßnahme V“ anzuwenden: „Hierbei muss die Beleuchtung in den Bereichen der Gehölze muss möglichst geringgehalten werden um brütende Vögel sowie jagende Fledermäuse nicht zu stören. Das gilt auch für die Beleuchtung während der Bauphase. Bei der Auswahl der Leuchten ist darauf zu achten, dass die Leuchtkörper zu den Seiten und nach oben abgeschirmt sind und dass warmweiße (2.700 bis 3.300 Kelvin) LED-Leuchtmittel verwendet werden“ (vgl. S. 11 artenschutzrechtliche Prüfung, 22.09.2021).

Störungsempfindliche Arten wie die Feldlerche wurden nur in großer Entfernung (mehrere hundert Meter) zum Geltungsbereich festgestellt. Bei dieser Entfernung sind die Arten nicht vom geplanten Vorhaben betroffen. Allgemein kann bei Beachtung der genannten Maßnahmen und nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgelöst werden. Es entstehen keine erheblichen Störungen für die vorkommenden Arten, Lebensstätten bleiben erhalten und es sind keine essenzielle Nahrungshabitate im Bereich des Eingriffs vorhanden.

11 Flächenkennzahlen

Tabelle 11: Flächenkennzahlen Bebauungsplan

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche (geplant)	3.862 m²	5%
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	1.315 m²	2%
Wohnbauflächen	6.657 m²	9%
Gewerbegebietsflächen	52.250 m²	71%
Grünfläche Öffentlich inkl. Ausgleichsflächen	3.109 m²	4%
Grünfläche Privat	2.680 m²	4%
Grünfläche Öffentlich Bestand	3.711 m²	5%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**73.584 m² = 7.36 ha**	100%

ANLAGE

Auszug Ökokonto Gemeinde Dettingen (Stand 01.12.2021)

Ökokonto Dettingen an der Iller								
Ökokonto- Auszug der Gemeinde Dettingen	Landratsamt Biberach, Untere Naturschutzbehörde , weitergeführt durch LARS consult ab 2021							
nach dem Städtetagmodell (angelehnt an Kaule)								
				Ökopunkte				
Benennung der Maßnahmen	Flst. Gemarkung	Größe/ar	Ausführungszeit	Planung	Bestand	Guthaben	Eingriff	Status
BP Steinriegel I: Ausgleich siehe Begründung unter f) Nr.7.3 und 7.5								
Obstwiese (668) und Sträucher an d. Autobahn (963, 810/1)	Dettingen		1998				-845	erschlossen
(Auszug vom 12.12.2006)								
Feldgehölz, Obstbäume, beeintr.	657	42	?	1.470	840	630		umgesetzt
Feldgehölz, beeinträchtigt (Weg)	702/1	44		1.540	880	660		"
Feldgehölz	1682/1	23		920	460	460		"
Feldgehölz	1676/1	29		1.160	580	580		"
Feldgehölz, Obstbäume, beeintr.	668	23		805	460	345		"
Feldgehölz beeintr. (AB)	807	6		180	120	60		"
Feldgehölz beeintr. (Str.)	1307	19		665	380	285		"
Feuchtgehölze bei Kläranlage	1147	13		520	325	195		"
Feldgehölzhecke an AB	963; 810/1	pauschal				500		"
Streuobstbäume Schenkung		100 Stück		500		500		"
NAV- Beleuchtung Sportplatz (Aussenbereich)	576	pauschal				100		"
Bachrenaturierung Brandbach	1280	40		3.000	1.200	1.800		"
BP Kirchdorferstraße Süd			2007				- 722	rechtskr.
(Vorschlag vom 29.09.2006)								
Extensives Grünland, Teil Mahd, ohne Düng., einzelne Gehölze	1307; Dettingen	185		7.400	3.400			nicht umges.
51ar:Grünland Mahd ab Juni 2x; Obstgehölze Erstpflege	1297; Dettingen	51		2.550	1.785			"
43ar:Grünland extensivieren, Mahd ab Juni 2x, keine Düngung	1297; Dettingen	43		2.580	1.075			"
Laichbiotope anlegen								
(Vorschlag vom 12.12.2006) Maßnahmenvorschlag								
Extensives Grünland, Einsaat mit RSM 8.1, 2 schürige Mahd	1696; Dettingen	140		7.000	2.800			nicht umges.
ohne Düngung, ab Juni oder Ackerbrache u. kleine Feldhecken								
u. eine Baumgruppe								
BP "Bei der Autobahn- Anschlusstelle II"	Bilanz v. 20.05.09		2009				- 1.139	rechtskr.
BP "Kreuzberg II"	Bilanz v. 28.07.10		2010				- 715	rechtskr.
Feldgehölzhecke an AB		pauschal	?			250		umgesetzt

NAV- Umstellung aller Straßenlampen								
(Artenschutz Flederm. Nachtfalter etc.)		pauschal	1997-2007			100		umgesetzt
Vogel-Brache am Allmendsee	1341, Dettingen	23	2009	575	920	345		umgesetzt
						6.810	- 3.421	
		Ökokontostand am 15.09.2010 (Bilanz)				**3.389**		
		Umrechnung n ÖKVO- Punkte				**169.450**		

Benennung der Maßnahmen	Flst, Gemarkung	Größe/ar	Ausführungszeit	Planung	Bestand	Guthaben	Eingriff	Status
Übertrag						169.450		
BP "Logistikzentrum Lidl"	Dettingen		2015				- 1.444.596	rechtskr.
Kompensationsmaßnahmen A2- A7 (Obstw., Brachen, ext. Gr.)	1010, 1336, 1338							
(Bilanz v. 24.06.2014 Büro Lars Consult)	1367/1, 1344, 1406							
	1335, 1335/1, 1373							
	1374, 1375, 1406							
	Dettingen					1.491.771		ausgeführt
BP "Kreuzberg III"	Dettingen		2016				- 104.471	rechtskr.
Kompensatinon (Bilanz Lars Consult v. 29.07.2015)								
Extensives Grünland mit Brachestreifen	1625/3 Dettingen					121.037		ausgeführt
Aufhängen von 25 Fledermauskästen lt. Kozept v. 23.3.2017	Dettingen		2018					
Rechnung Schwegler v. 13.07.2017						4.800		ausgeführt
Himmelstümpel, ext. Grünland, Brache (Bilanz Lars C. 23.10.18)	1608, Dettingen		2018			196.139		ausgeführt
Mehraufwendung Umplanung Ackerbrache, Saatgut, etc.	1608, Dettingen		2018	pauschal		30.000		ausgeführt
Nuss-Pflanzungen, 3 Walnuss, 2 Sträucher	1344 Dettingen		2018			980		ausgeführt
Umweltbildung, Infotabeln (R.v. 07.11.18)	Dettingen		2018	Kostenumrechnung		7.500		ausgeführt
Bauplätze ostl. entlang der Wolferstraße II 2020 (Bedarf)							- 27.813	
BP Dettingen Nord II								
Ökopunktebedarf							- 325.985	
						2.021.677	- 1.902.865	
		Ökokontostand am 01.12.2021 (Bilanz)				**118.812**		