

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Dischingen

## Entwurf

### Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### "Gewerbegebiet In den Wannen III - 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 29.07.2019

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
E-Mail [info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A1. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>A2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>A3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>1</b>
<b>A4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>1</b>
<b>A5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
A5.1 Lage und Topographie .....	1
A5.2 Nutzung .....	2
A5.3 Eigentumsverhältnisse.....	2
A5.4 Vorhandener Baubestand.....	2
A5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen.....	2
<b>A6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>2</b>
<b>A7. Erschließung und Verkehr .....</b>	<b>2</b>
A7.1 Fließender Verkehr .....	2
A7.2 Ruhender Verkehr .....	2
A7.3 Fußgängerverkehr .....	2
A7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr .....	2
A7.5 Abwasserbeseitigung.....	2
A7.6 Hochwasserabfluss/Gewässer.....	3
A7.7 Grundwasser .....	3
A7.8 Wasserversorgung .....	3
A7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe .....	3
A7.10 Altablagerungen .....	3
A7.11 Sonstiges Versorgungsnetz.....	3
<b>A8. Bauliche Nutzung .....</b>	<b>4</b>
A8.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
A8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse .....	4
A8.3 Zahl der Vollgeschosse .....	4
A8.4 Bauweise .....	4
A8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze .....	4
A8.6 Nebenanlagen .....	4
A8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder).....	4
A8.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	5
A8.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	5
A8.10 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
A8.11 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	5
A8.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	5
A8.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
A8.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	6
A8.15 Pflanzgebot .....	6
A8.16 Gebäudehöhen.....	6

<b>A9. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>6</b>
A9.1 Gestaltung von Dächern .....	6
A9.2 Werbeanlagen .....	7
A9.3 Versorgungsleitungen.....	7
A9.4 Einfriedigungen.....	7
A9.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	7
<b>A10. Planungsstatistik .....</b>	<b>7</b>
<b>A13. Belange der Umwelt.....</b>	<b>8</b>
A13.1 Umweltbericht.....	8
A13.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes.....	8
A13.1.2 Umweltbelange in der Abwägung.....	8
A13.2 Ökologischer Ausgleich .....	10
A13.3 Artenschutz .....	10

## **A1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Dischingen verfügt über den genehmigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet In den Wannen III“. Die südöstlichen Flächen im Geltungsbereich sind bereits bebaut.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben, die auf der Plangrundlage nicht möglich sind, wird der Bebauungsplan geändert. In einem Teilbereich besteht ein konkreter Bauwunsch nach einer Halle mit Kranbahn. Die geplante Höhe überschreitet die Höhenbegrenzung des rechtskräftigen Plans mit 9,00 m erheblich. Daher wird für einen Teil der Gewerbefläche eine größere Höhe zugelassen (ca. 12,50 m).

Inzwischen liegt außerdem ein detaillierteres Lärmgutachten vor, die Ergebnisse werden entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen um die nördlich gelegene Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zu schützen.

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der Umsetzung von Maßnahmen einer innerörtlichen Fläche in einem bereits beplanten und zum Teil auch bebauten Bereich.

Die überplante Fläche beträgt ca. 21.700 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten Gewerbefläche von ca. 16.200 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

## **A2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist diese Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **A3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Das Baugebiet grenzt im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet, im Norden an ein Allgemeines Wohngebiet an.

## **A4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch:	Flst. 983 (L 1181) (Flurst. teilweise beinhaltet)
im Osten durch:	Flst. 987/2 (Dossenbergerstraße)
im Süden durch:	Flst. 993 (Wannenweg) (Flurst. teilweise beinhaltet)
im Westen durch:	Flst. 989 (Acker)

## **A5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### **A5.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Dischingen im Gewann „In den Wannen“. Es grenzt im Osten an bereits vorhandene Baugebiete (Gewerbegebiet) an.

Das Plangebiet liegt zwischen 474 und 470 m ü. NN und fällt leicht von Südwesten nach Nordosten.

#### **A5.2 Nutzung**

Im Norden, wo noch keine Bebauung erfolgt ist, wird das Plangebiet noch als Acker genutzt. Durch die Umwandlung der Flächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

Im Westen und im Norden des Geltungsbereichs verläuft der Zwinkelgraben. Dieser wurde im Zuge der rechtskräftigen Planungen verlegt.

#### **A5.3 Eigentumsverhältnisse**

Die noch unbebauten Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dischingen. Der Rest ist im privaten Eigentum. Von einer Baulandumlegung kann daher Abstand genommen werden.

#### **A5.4 Vorhandener Baubestand**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bereits Gebäude, die in Betrieb sind.

#### **A5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen**

Das Plangebiet wird von Osten durch die Dossenbergerstraße erschlossen.

### **A6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Die angrenzenden Flächen im Westen sind landwirtschaftliche Flächen. Nördlich grenzt die Landesstraße 1181 (Fleinheimer Straße) und östlich und südlich das bestehende Gewerbegebiet an.

### **A7. Erschließung und Verkehr**

#### **A7.1 Fließender Verkehr**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von über die Dossenbergerstraße. Die rückwärtigen Grundstücke sind über eine kleine Stichstraße an diese angeschlossen.

#### **A7.2 Ruhender Verkehr**

Park- und Stellplätze sind in erforderlichem Umfang auf den Grundstücken unterzubringen. Neue öffentliche Parkplätze, zusätzlich zu den bereits vorhandenen entlang der Dossenbergerstraße, sind nicht vorgesehen.

#### **A7.3 Fußgängerverkehr**

Entlang der Dossenbergerstraße ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m geplant. Dieser wurde bislang jedoch noch nicht ausgebaut.

#### **A7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert.

#### **A7.5 Abwasserbeseitigung**

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder

Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem Trennsystem. Soweit möglich wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen nach Rückhaltung auf den privaten Grundstücken dem Zwickeltalgraben zugeleitet oder indirekt über den neuen Regenwasserkanal parallel zur Dossenbergerstraße in den Fleinheimer Bach geführt. Das Abwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt.

Befestigte Flächen für PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert.

#### **A7.6 Hochwasserabfluss/Gewässer**

Für die Realisierung des Baugebietes auf derzeitiger Plangrundlage wurde der Zwickeltalgraben nach Westen verlegt. Für die Verlegung des Zwickeltalgrabens wurde ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die erforderlichen Unterlagen wurden bereits der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

In der Hochwassergefahrenkarte des LUBW (Datenviewer) ist der Zwickeltalgraben mit neuem Verlauf bereits lagerrichtig dargestellt. Auf den Gewerbeflächen ist demnach nicht mit Überschwemmungen zu rechnen.

#### **A7.7 Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Egautal. Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.

#### **A7.8 Wasserversorgung**

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck auszugehen. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Gemeinde Dischingen) kann sichergestellt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 3 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig.

#### **A7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe**

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der öffentlichen Müllabfuhr im Gewerbegebiet ist gewährleistet.

Wertstoffcontainer sind angrenzend am Planungsgebiet bereits vorhanden.

#### **A7.10 Altablagerungen**

Im Plangebiet sind dem Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Boden- und Altlastengesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen.

#### **A7.11 Sonstiges Versorgungsnetz**

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation, ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

## **A8. Bauliche Nutzung**

### **A8.1 Art der baulichen Nutzung**

Den Erfordernissen entsprechend wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die in § 8 (3) Ziffer 3 Bau NVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wurde aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Flächen für diese Nutzung sind Dischingen nicht erforderlich

Hinsichtlich der Festlegungen zum Schallschutz wird auf die beiliegenden Gutachten verwiesen.

### **A8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Als Grundflächenzahl wurde 0,8 gewählt, für die Geschossflächenzahl 1,6. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert werden und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

### **A8.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Gebiete ein.

### **A8.4 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist als offene Bauweise definiert mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m. Damit wird den Erfordernissen von gewerblichen Bauten Rechnung getragen.

### **A8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Anlagen im Nahbereich der Grün- und Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten ist zudem eine Fläche festgesetzt, in der die Zulässigkeit für Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben ist.

### **A8.6 Nebenanlagen**

Aus demselben Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

### **A8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)**

Die Freihaltung der Sichtfelder von sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 cm, gemessen von den angrenzenden Verkehrsflächen, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Für die Einmündung der Dossenbergerstraße in die Landesstraße 1181 ist ein Sichtfeld für die Annäherungssicht 10/150 m auf der Verkehrsgrünfläche dargestellt. Für die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Dossenbergerstraße sind Sichtfelder für die Anfahrtsicht 3/70 m dargestellt, soweit sie sich auf privatem Grundstück befinden.

#### **A8.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Von der L 1181 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Zufahrten in das Baugebiet zugelassen. Die Erschließung muss von der Dossenbergerstraße aus erfolgen.

#### **A8.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen**

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf voller Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

#### **A8.10 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen. Deshalb ist diese im Einzelfall in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Dabei sollten die Hochwasserstände des Zwickeltalgrabens berücksichtigt werden, damit keine Nachteile im Baugebiet bei Hochwasser entstehen können.

#### **A8.11 Besondere bauliche Vorkehrungen**

Bei der Ausführung der Anschlüsse an das Kanalnetz sind die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Möglichkeit der Überflutung der öffentlichen Straßen zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass Schäden an den Bauwerken vermieden werden.

#### **A8.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans sind Flächen für die Verlegung des Zwickeltalgrabens vorgesehen. Diese Flächen wurden nach den Vorgaben der Fachplanung hergestellt und werden entsprechend der Ausführungsplanung unterhalten. Damit werden die fachgerechte Ableitung von Niederschlagswasser von den Außenflächen sichergestellt und Schäden durch Überflutungen an bebauten Flächen vermieden.

#### **A8.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Ableitung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden. Sämtliches Regenwasser wird mit den geplanten Maßnahmen von der Mischwasserkanalisation ferngehalten. Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken rückgehalten und der Verdunstung und Versickerung zugeführt. Nicht versickerndes Wasser oder Niederschlagsmengen, die über dem Bemessungswert für die Rückhalteflächen liegen, werden über den Zwickeltalgraben oder den Regenwasserkanal entlang der Dossenbergerstraße dem Fleinheimer Bach zugeführt.

Pkw-Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das anfallende Niederschlagswasser ist in seitliche Grünflächen abzuleiten.



Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet In den Wannen III“ vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht zum Vorgängerplan verwiesen.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a ist kein zusätzlicher Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

#### **A8.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 1181. Nördlich der Landestraße befindet sich das Wohngebiet „Aschenfeld-Helfensteinstraße“. Das Wohngebiet ist durch einen Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen durch die Landesstraße in ausreichendem Maße geschützt.

Auf die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügten Lärmuntersuchungen wird verwiesen.

#### **A8.15 Pflanzgebot**

Der Zwinkeltalgraben führt nur zeitweilig Wasser. Daher sind der Graben und die angrenzenden Grünflächen zu einer extensiven, artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln. Auf den angrenzenden Grünflächen ist eine artenreiche Baumhecke „pfg 1“ anzupflanzen, die eine qualitätvolle Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Ausgleichsmaßnahme und einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Entlang des Fleinheimer Bachs ist auf öffentlicher Fläche eine Baumreihe „pfg 3“ vorgesehen. Sie dient als Ausgleichsmaßnahme und zur Gestaltung des Ortsrandes und des Orteingangs.

#### **A8.16 Gebäudehöhen**

Die Ansicht des Baugebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Im Gewerbegebiet wird daher eine Höhenbegrenzung als maximale Gebäudehöhe über NN festgelegt, die einerseits die Nutzung der vorgesehenen Betriebe nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht.

Aufgrund der ländlichen Lage ist auch die Höhe der Werbeanlagen auf die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

### **A9. Örtliche Bauvorschriften**

#### **A9.1 Gestaltung von Dächern**

Die Gestaltung der Dächer im Plangebiet sollte sich in die bestehende gewerbliche Bebauung einfügen. Aus diesem städtebaulichen Grund wurden die Dachformen festgesetzt.

## **A9.2 Werbeanlagen**

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften nicht in die freie Landschaft weisen.

## **A9.3 Versorgungsleitungen**

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

## **A9.4 Einfriedigungen**

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m erforderlich.

## **A9.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung von Flächen sollte in einem Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Daher wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Regenwasserrückhalteeinrichtungen vorzusehen sind. Der Bemessungsfall ist der 5-jährige Regen. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass nur ein gedrosselter Abfluss von 10 l/Sekunde x ha dem Vorfluter zugeführt wird. Bei stärkeren Niederschlägen ist ein Überlauf in den Vorfluter vorzusehen, damit das anfallende Wasser schadlos abgeleitet werden kann.

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass ein Teil des Niederschlagswassers dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden kann.

# **A10. Planungsstatistik**

### **A11.1 Bruttobauflächen**

(Gesamtfläche)	ca. 21.900 qm	100 %
----------------	---------------	-------

### **A11.2 Nettobauflächen**

ca. 16.400 qm	76 %
---------------	------

### **A11.3 Verkehrsflächen**

ca. 600 qm	2 %
------------	-----

(Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)

### **A11.5 Grünflächen**

ca. 4.900 qm	22 %
--------------	------

(Zwinkeltalgraben, Fleinheimer Bach)

## A13. Belange der Umwelt

### A13.1 Umweltbericht

#### A13.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der Umsetzung von Maßnahmen einer innerörtlichen Fläche.

Die überplante Fläche beträgt ca. 21.700 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten Gewerbefläche von ca. 16.200 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäischer Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

#### A13.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

##### Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird auf den noch unbebauten Flächen bisheriger landwirtschaftlich intensiv genutzter Acker verändert. Es ist davon auszugehen, dass die Infiltrationsfunktion des Bodens auf den unbebauten Flächen unbeeinträchtigt ist. Das Vorhaben führt daher zum Verlust der Fläche für die Landwirtschaft und durch die unausweichliche Bodenversiegelung zum Verlust des Bodens und seinen Bodenfunktionen (Versickerungsfläche, Filter- und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für naturnahe Vegetation). Der Boden besitzt hinsichtlich seiner Funktionen eine Gesamtbewertung von 2,33 (LGRB). Der Großteil der Flächen ist jedoch bereits bebaut.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Wasserefassungen im Egautal. Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.

Bezüglich Grundwasserschutz sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt. Dazu enthält der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen, zum Beispiel werden Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser formuliert (Regenwasserbewirtschaftung: Zwickeltalgraben).

Laut Hochwasserrisiko-Karte (LUBW) ist im Bereich des verlegten Zwickeltalgrabens mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Baufläche ist davon nicht betroffen.

Eine Betroffenheit von geschützten Biotopen nach §33NatschG liegt nicht vor.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die oben beschriebenen Belange nicht aus.

#### Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität und des Klimas ist nicht erkennbar. Durch eine Bebauung geht die derzeitige Fläche für die nächtliche Kaltluftproduktion verloren. Diese Funktion wird nach einer Bebauung durch umliegende Flächen weiterhin erfüllt werden. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch den Erhalt bzw. durch Pflanzung von Gehölzbeständen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

#### Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Der Untersuchungsraum am westlichen Ortsrand von Dischingen ist von verschiedenen Standorten gut einsehbar. Ausgeprägte Erholungsfunktionen erfüllt das Gebiet jedoch nicht. Die geplante Überbauung wird mit einem leistungsfähigen Grüngürtel eingegrünt. Damit wird die Ortsansicht von Westen deutlich verbessert.

Die Erhöhung der möglichen Gebäudehöhen von bisher 9,00 m auf ca. 12,50 im GE2 verstärkt die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf das Landschaftsbild. Da sich aber die Änderung der Höhenfestsetzung nicht über das gesamte Gebiet erstreckt sondern nördlich und südlich die Höhenfestsetzung größenordnungsmäßig beibehalten wurde, ist die Änderung nicht erheblich.

#### Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotope (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Bundes-/ Landesrecht oder von geschützten Biotopen nach §33 NatschG liegt nicht vor.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet, Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Biotopverbundsachsen sowie der Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen.

#### Kultur- und Sachgüter

Keine Betroffenheit.

#### Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  ausgeschlossen.

Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

#### Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist im Hinblick auf die Lage in der weiteren Schutzzone im Wasserschutzgebiet gegeben, da die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden müssen.

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

#### Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

### **A13.2 Ökologischer Ausgleich**

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 20.000 m<sup>2</sup> - Grenze, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

### **A13.3 Artenschutz**

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt.

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung“ wird die Fortführung der Bebauung an einem ortsnahen, momentan landwirtschaftlich genutzter Landschaftsausschnitt in veränderter Form ermöglicht. Der Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut.

Die Änderung besteht im Wesentlichen in der neuen Gebietsaufteilung und in einer abgewandelten Regelung zur höhenmäßigen Entwicklung der Gebäude. Für einen Teilbereich (GE2) wird eine höhere Bebauung als bisher ermöglicht.

Damit ergeben sich aber aus der Änderung des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht keine neuen Gesichtspunkte. Aus diesem Grund gelten die Beschreibungen der Artenschutzbelange im Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet In den Wannen III“ (12.07.2010/08.06.2011) unverändert weiter:

Durch die veränderte Planung wird keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG erwartet.