

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89018 Ulm  
Per Mail

Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Silberburgstraße 159A  
Haus im Hof  
70178 Stuttgart

Bearbeiterin/Bearbeiter:



Unser Aktenzeichen:  
21.P/621.413

17. Juni 2021

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren  
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch [BauGB])**

Sehr geehrte Frau Bittner,

das Landratsamt Alb-Donau-Kreis äußert sich wie folgt:

**Gemeinde, Gemarkung  
Bebauungsplan für das Gebiet**

**Altheim**  
**„Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand“**  
– frühzeitige Beteiligung der  
Träger öffentliche Belange

Ihr Schreiben vom	12.05.2021
Ihr Zeichen	Bittner
Planunterlagen vom	06.04.2021
Fristablauf für die Stellungnahme am	18.06.2021

**Stellungnahme**

**1 Anregungen**

**1.1 Straßen**

1.1.1 Der Fachdienst Straßen und der Fachdienst Verkehr und Mobilität kommen gemeinsam zu der Entscheidung, dass bereits heute die Erschließung nach Altheim sowie die Erschließung zum Gewerbegebiet Hofäcker im Kurvenbereich der Kreisstraße K 7422 nicht verkehrssicher und regelkonform ist. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird es zusätzlich noch eine deutliche Zunahme des Schwerlastverkehrs geben. Aus dem Jahr 1997 existiert bereits eine Planung des Neubaus einer Linksabbiegespur bei Alt-



Dienstgebäude  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

0731 185-0  
Direktanschluss siehe oben  
Internet: [www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

**Besuchszeiten**  
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Do 08:00 - 17:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Zahlungsempfänger:  
Kreiskasse Alb-Donau-Kreis   
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
BIC: SOLADES1ULM

**Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor**

heim/Allmendingen. Diese Planung wurde am 6. August 1997 von der Straßenbauverwaltung geprüft und genehmigt. Dieser Planung liegen Verkehrszahlen von Allmendingen kommend von 2.181 Kfz/24 h und nach Ringingen von 2.167 Kfz/24 h zugrunde. Diese Verkehrsmengenangaben stimmen mit den derzeitigen Messungen nicht mehr überein. Das Verkehrsaufkommen hat mit den Jahren stetig zugenommen. Nach den Daten der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Zuge der K 7422 bei 2.979 Kfz/24h und somit deutlich höher als die damals vorliegenden Verkehrszahlen. Auch hat sich in der Straßenplanung einiges verändert bzw. wurde optimiert. Zunehmend werden nun auch Kreisverkehrsplätze zur Erschließung und zur Geschwindigkeitsreduzierung gebaut. Wir empfehlen die bestehende Planung von 1997 zu überarbeiten. Wir könnten uns auch auf Höhe des Anschlussrohres der Braas- und Schwenkstraße einen dreiarmligen Kreisverkehrsplatz vorstellen. Wir sind gerne bereit in einem gemeinsamen Gespräch die Planung eines verkehrssicheren Anschlusses zu erörtern.

- 1.2 **Bauen, Brand- und Katastrophenschutz**
  - Brandschutz
  - 1.2.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.
  - 1.2.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
  - 1.2.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
  - 1.2.4 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
  - 1.2.5 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.
  - 1.2.6 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.
  - 1.2.7 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.
- 1.3 **Landwirtschaft**



- 1.3.1 Im Vergleich zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ vom 24.04.2020 (Planunterlagen vom 15.10.2019) beansprucht das Plangebiet ca. 0,8 ha zusätzlicher Fläche (FlstNr. 367). Um einen zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächenentzug abwägen zu können, wird angeregt, die im Rekultivierungsplan festgelegte Nutzung der Quarzsandgrube „Mittelfeld“ in der Begründung darzustellen.
- 1.4 **Verkehr und Mobilität**  
Verkehrsbehörde
- 1.4.1 Es wird auf die Stellungnahme des FD Straßen verwiesen. Diese ist mit dem FD Verkehr und Mobilität abgestimmt.
- 1.5 **Umwelt- und Arbeitsschutz**  
Boden- und Grundwasserschutz
- 1.5.1 Eingriffs/ Ausgleichs-Bilanz Schutzgut Boden  
Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird davon ausgegangen das eine Bewertung des Schutzgutes Boden nach der ÖKVO (Ökopunkte-Verordnung) durchgeführt wird. Auf dieser Grundlage sind die einzelnen Bodenfunktionen wie natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für natürliche Vegetation zu untersuchen und zu bewerten. Als Bewertungsrahmen für die Bodenfunktionen ist der Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23“ heranzuziehen.
- 1.5.2 Die Auswirkungen, Eingriffsermittlung und Kompensation zum Schutzgut Boden sind anhand der durchgeführten Bewertungen aufzuzeigen.
- 1.5.3 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Gamerschwang" Zone IIIA des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- 1.5.4 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb von Wasserschutzgebieten sind anzeigepflichtig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- Kommunales Abwasser
- 1.5.5 Es wird angeregt, die Entwässerungsplanung vor der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplans mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, sodass ggf. damit zusammenhängende Regelungen und Hinweise in die textlichen Festsetzungen mitaufgenommen werden können. Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden. Eine



entsprechende Formulierung sollte im Bebauungsplan enthalten sein.

- 1.5.6 Gewerbliche Umschlagflächen, insbesondere die Bereiche vor Hallentoren, sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen bzw. abflusslos auszugestalten. Es ist durch konstruktive Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Umschlagflächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf versickerungsfähige Bereiche gelangen kann. Eine entsprechende Formulierung sollte daher in den Textteil mitaufgenommen werden.

#### Immissionsschutz

- 1.5.7 Zur Konfliktvermeidung soll durch ausreichende Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten sichergestellt werden, dass einerseits das Wohnen nicht durch unzumutbare Immissionen beeinträchtigt wird und andererseits die gewerblichen Nutzungen nicht durch Forderungen nach erhöhten technischen Immissionsschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen behindert werden. Im Grundsatz sollte der Abstand zwischen Gewerbe- und Wohngebieten etwa 100 m betragen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Der erforderliche Abstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet liegt nicht vor. Zudem kann eine Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe (Sandabbau) an der Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.

- 1.5.8 Es wird angeregt, die durch das Plangebiet auf das Wohngebiet einwirkenden Geräuschimmissionen von einem Sachverständigen rechnerisch ermitteln zu lassen, um sicherzustellen, dass die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung für das gesamte Plangebiet möglich ist. Es ist abzuklären, ob und in welchem Teilbereich des Plangebietes eine Ausweisung als GEE (Einschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Kontingente) erforderlich ist.

## 2 Hinweise

### 2.1 Straßen

- 2.1.1 Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Wir bitten darum den freizuhaltenden Grundstückstreifen im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.

- 2.1.2 Nach dem Straßengesetz sind Abgrabungen bis zu einem Meter Höhenunterschied gegenüber dem Gelände ebenfalls bauliche Anlagen und dürfen im Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. In den Querschnitten ist uns ein sehr großer Höhenversatz zur Oberkante der Kreisstraße aufgefallen. Dem kann aus Verkehrssicherheitsgründen so nicht zugestimmt werden. Die hierfür er-

forderlichen Schutzplanken würden im freizuhaltenden Sichtfeld der einmündenden Straße stehen.

- 2.1.3 Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen kann die Anlegung neuer Zufahrten nicht zugelassen werden. Deshalb ist im Bebauungsplan ein Zufahrtenverbot aufzunehmen und mit dem Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.
- 2.1.4 An der Einmündung der Braas- und Schwenkstraße zur Kreisstraße K 7422 sind beidseitige Sichtfelder erforderlich. Diese betragen nach der Richtlinie für die Anlagen von Landstraßen 5/200 m. Die Sichtfelder sind in dem Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Durch die Aufnahme der Sichtfelder in den räumlichen Geltungsbereich werden sie als Teil der Satzung rechtlich abgesichert. Die Sichtfelder sind für den einmündenden Verkehrsteilnehmer notwendig. Ebenso für die Verkehrsteilnehmer auf der übergeordneten Straße, um einmündende Fahrzeuge beobachten zu können.
- 2.1.5 Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen im Bereich zwischen 0,80 m – 2,50 m Höhe bezogen auf Fahrhahnoberkante freigehalten werden. Die textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes sind gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen.
- 2.1.6 Straßenbegleitgrün: Bäume in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 7422 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß der RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme, Ausgabe 2009) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, die Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten. Diese betragen hier mindestens 7,50 m. Außerdem dürfen die Bäume keinesfalls in den oben genannten Sichtfeldern gepflanzt werden.
- 2.1.7 Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes östlicher Ortsrand wird es auch zu einer deutlichen Zunahme des Schwerlastverkehrs kommen. Aber auch schon heute ist die Sicht auf die Linksabbieger aufgrund der angrenzenden Felder sehr stark eingeschränkt. Deshalb ist es zwingend erforderlich die Erschließung mithilfe einer Linksabbiegespur, alternativ eines Kreisverkehrsplatzes zu optimieren und verkehrssicher zu gestalten. Nach Fertigstellung des Knotenbereiches ist die im südlichen Bereich liegende Zufahrt nach Altheim über den Weg mit der Flst.Nr. 655/1 dauerhaft zu schließen oder nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zu ermöglichen.

## 2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

- 2.2.1 Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der FNP im Rahmen des Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortzuschreiben.
- 2.2.2 Sofern der Bebauungsplan vor der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig werden soll, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung.
- 2.2.3 Wir verweisen auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen vom 01.06.2021 und der möglichen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben. Es sind entsprechende Regelungen im Bebauungsplan aufzunehmen, die diesen Konflikt lösen.
- 2.2.4 Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form (XPlan-GML-Datei) vorzulegen.
- 2.3 **Landwirtschaft**
- 2.3.1 Im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz, ist die Geruchsbelastung im Plangebiet zu prüfen. Nach aktueller Kenntnis können die Emissionen von zwei Hofstellen (FlstNrn. 330; 615) zu einer relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet führen. Allerdings sind für eine abschließende Geruchsabschätzung (GERDA IV.2, Geruchseinheiten VDI-Richtlinie 3894) durch den Fachdienst „Landwirtschaft“, baurechtliche Bestandschutzprüfungen durchzuführen. Der Fachdienst „Bauen, Brand- und Katastrophenschutz“ wurde gebeten entsprechende baurechtliche Bestandschutzprüfungen durchzuführen.
- 2.3.2 Eine abschließende Stellungnahme ist nach Klärung der Immissionsbelastung im Plangebiet möglich.
- 2.3.3 Werden für eine naturschutzrechtliche Kompensation landwirtschaftlichen Flächen verwendet, ist der § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch anzuwenden. Eine Beurteilung agrarstruktureller Belange nach § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist möglich, wenn die Maßnahmen entsprechend detailliert (z.B. Lage, Ausgangsnutzung, Maßnahmen, Zeitpunkt, Bewertung) beschrieben werden.
- 2.4 **Forst, Naturschutz**
- 2.4.1 Grundsätzlich stehen keine naturschutzrechtlichen Hindernisse gegen das geplante Gewerbegebiet. Für eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde müssen erst der Umweltbericht mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt werden. Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen, um die Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten zu überprüfen.
- 2.4.2 Das Flurstück 367 auf der Gemarkung Altheim befindet sich derzeit im Rohstoffabbau. Hierbei ist zwingend zu überprüfen, ob die Fläche überhaupt bebaubar ist. Grundsätzlich sind nach dem Abbau der Rohstoffe Rekultivierungsverpflichtungen in Form von Folgenutzungen wie Ackerbau-, Wald oder sonsti-



ge Nutzflächen vorgesehen, die vom Abbaubetrieb umzusetzen sind. Daher ist zu überprüfen, ob das geplante Gewerbegebiet bzw. die geplante Lagerfläche mit der künftigen Rekultivierung vereinbar ist und ist zusammen mit dem LGRB und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 2.5 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

### Boden- und Grundwasserschutz

- 2.5.1 Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

### Starkregen

- 2.5.2 Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

### Kommunales Abwasser

- 2.5.3 Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes (WG) und § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Herstellung des Benehmens nach § 48 Abs. 1 WG bzw. zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes vorzulegen.

## 2.6 **Flurneuordnung**

- 2.6.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

