

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

Bearbeiterin/Bearbeiter:

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

8. Februar 2023

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch [BauGB])**

Sehr geehrte

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

**Gemeinde, Gemarkung
Bebauungsplan für das Gebiet**

Altheim

„Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“

– Benachrichtigung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange von der öffentlichen
Auslegung nach § 4 (2) BauGB in Verbin-
dung mit § 3 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom

23.12.2022

Ihr Zeichen

Planunterlagen vom

09.12.2022

Fristablauf für die Stellungnahme am

10.02.2023

Stellungnahme

1 Anregungen


1.1 Landwirtschaft

1.1.1 In dem Gewerbegebiet liegt eine Fläche (Flst. Nr. 367) außerhalb der Bau-
grenzen und hier ist keine räumlich wirksame Bebauung zulässig (ausgenom-
men z.B. Lagerflächen). Es wird empfohlen, den Bedarf dieser ca. 5.000 m²
großen Fläche mit ihren eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten detaillierter
zu beschreiben. Dadurch kann die Einhaltung des Gebots „mit landwirtschaftli-
cher Fläche schonend umzugehen“ dargestellt werden. Denn im Rekultivie-



Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm

 0731 185-0
 Direktanschluss siehe oben
Internet: 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

rungsplan der Quarzsandgrube „Mittelfeld“ wurde auf diesem Grundstück (Flst. Nr. 367) die Rekultivierung zu Ackerland festgelegt (9.2 Begründung vom 09.12.2022).

1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz

Immissionsschutz

- 1.2.1 Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung Nr.2/II/22 von Loos & Partner vom 07.11.2022 enthält eine Kontingentierung für das geplante Gewerbegebiet. Der Berechnung der Lärmkontingente liegen die vom Sachverständigen als schalltechnische Vorbelastung (Sandabbau und bestehende Betriebe des Gewerbegebietes Hofäcker) ermittelten Beurteilungspegel zugrunde. Gemäß den Berechnungen des Sachverständigen liegen die an den Immissionsorten für die Vorbelastung ermittelten Beurteilungspegel mindestens 10 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert, so dass der zulässige Immissionsrichtwert durch das Plangebiet ausgeschöpft werden kann. Die Beurteilungspegel für die Vorbelastung ergeben sich aus den Angaben des Sachverständigen zu den Betriebsvorgängen und Betriebszeiten der bestehenden Betriebe. Ob die Angaben, die zur Berechnung der Vorbelastung herangezogen wurden, auf Annahmen beruhen oder ob Informationen von den betroffenen Betrieben oder aus Genehmigungen eingeholt wurden, geht aus der Untersuchung nicht hervor.

Folgendes ist hierzu anzumerken:

Für das „Gewerbegebiet Hofäcker“ wurden keine Einschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes festgelegt – auch nicht für den Nachtzeitraum. Wohnungen für Aufsichtspersonen sind im „Gewerbegebiet Hofäcker“ nicht zulässig. Eine Einschränkung der Betriebe ist bislang durch das bestehende Wohnhaus Forchenweg 6 in der angrenzenden gemischten Baufläche gegeben. Die durch die bestehenden Betriebe des Gewerbegebietes Hofäcker zusammen mit dem Sandabbau einzuhaltenden Immissionsrichtwerte betragen derzeit an diesem Wohnhaus tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Der Sachverständige ermittelt für diesen Immissionsort Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 0 dB(A) durch die bestehenden Betriebe und setzt diese für die Berechnung der Lärmkontingente des geplanten Gewerbegebietes voraus. Auch an den anderen Immissionsorten werden Beurteilungspegel für die Geräuschvorbelastung vorausgesetzt, die tagsüber mindestens 10 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert liegen und nachts 0 dB(A) betragen. Sollen die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtgeräuschbelastung der bestehenden und zukünftigen Betriebe nicht überschritten werden, müssen die derzeit bestehenden Betriebe die vom Sachverständigen vorausgesetzten Beurteilungspegel an den Immissionsorten einhalten.

Dieses hätte zur Folge, dass den bestehenden Betrieben bei betrieblichen Änderungen und Erweiterungen Beschränkungen oder Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden müssen. Für die Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes hingegen werden Flächenschalleistungspegel als Kontingente festgesetzt, die im Tagzeitraum weit über dem Flächenschalleistungspegel eines Gewerbegebietes, in Teilfläche 3 sogar weit über dem Flächenschalleistungspegel eines Industriegebietes, liegen. Das ist von hier aus nicht nachvollziehbar.

Allein das Heranziehen der derzeitigen Gewerbelärmsituation ist u.E. nicht

ausreichend, da Erweiterungen der bestehenden Betriebe weiterhin möglich sein müssen, was bei einer Betrachtung der Ist-Situation nicht erfasst wird. Um Nachteile für die bestehenden Betriebe auszuschließen wird daher ange-regt, bei der Lärmkontingentierung davon auszugehen, dass die Immissions-richtwerte am maßgeblichen Immissionsort durch die bestehenden Betriebe bereits ausgeschöpft werden. Die berücksichtigte Emission stellt damit die derzeit maximal zulässige Gewerbelärmemission durch die bestehenden Be-triebe dar. Den bestehenden Betrieben entstehen bei dieser Vorgehensweise keine Nachteile.

Als Immissionsorte zieht der Sachverständige die Wohnhäuser am östlichen Ortsrand heran. Die Wohnhäuser liegen im allgemeinen Wohngebiet (Erweite-rung Hofäcker) bzw. in dem als Mischgebiet eingestuftem Gebiet. Nicht berücksichtigt wurde in der Beurteilung hingegen das im Flächennut-zungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet östlich des bestehenden Wohngebietes. Der Flächennutzungsplan zeigt auf, dass angedacht ist, auf dieser Fläche Wohnbebauung zu realisieren. Sofern diesbezüglich keine Planänderung vorgesehen ist, sollte die Fläche als Immissionsort berücksich-tigt werden.

2 Hinweise

2.1 Straßen

- 2.1.1 Im Gegensatz zur frühzeitigen Anhörung wurde nun der Einmündungsbereich der Braas- und Schwenkstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Unserem Kenntnisstand nach wird die ver-altete Planung derzeit von einem in der Straßenplanung erfahrenen Ingenieur-büro auf den aktuellen Stand gebracht. Die Planung muss von der Planungs-abteilung des Fachdienstes Straßen geprüft und genehmigt werden. Bei der Planung des Einmündungsbereiches ist zu beachten, dass es auf der Nordsei-te zur Kreisstraße K 7422 jetzt schon einen erheblichen Geländesprung gibt. Die Standsicherheit der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet werden. Nachteilige Veränderungen des angrenzenden Geländes, vor allem im Bö-schungsbereich, sind auszuschließen. Nach der Plangenehmigung wird in ei-ner abzuschließenden Vereinbarung die Durchführung, die Kostentragung und die spätere Unterhaltung des Linksabbiegestreifens geregelt. Nach Fertigstel-lung 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.
- 2.1.2 Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Ab-stand bis 15 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten (auch Werbeanlagen). Bis 30 m Abstand dürfen Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Fachdienstes Straßen errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstel-lung von Bebauungsplänen zu beachten. Wir bitten darum den freizuhaltenden Grundstückstreifen im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anla-ge zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und im La-

geplan entsprechend zu vermaßen.

- 2.1.3 Nach dem Straßengesetz sind Abgrabungen ebenfalls bauliche Anlagen und dürfen im Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.
- 2.1.4 Bei der frühzeitigen Anhörung haben wir zu dem Thema Straßenbegleitgrün bereits Stellung genommen. Wir erinnern daran, dass für Bäume in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme, Ausgabe 2009 zu beachten sind.
- 2.1.5 Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße K 7422, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ehingen zu stellen.

2.2 **Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

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 Nach Ziffer 6 (überbaubare Grundstücksfläche) der planungsrechtlichen Festsetzungen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Annähernd ein Viertel des gesamten Bebauungsplangebietes (Flst. Nr. 367) im östlichen Teil liegt außerhalb der Baugrenze und ist somit nur als Lagerfläche nutzbar. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Wir empfehlen deshalb gegebenenfalls die Baugrenze nach Osten zu verschieben oder den Bebauungsplan in diesem Bereich zu verkleinern.
- 2.2.4 Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form (XPlan-GML-Datei) vorzulegen.
- 2.2.5 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

2.3 **Landwirtschaft**

- 2.3.1 Mit dem in Kraft treten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft, 2021) am 01.12.2021 gelten neue Vorgaben für die Ermittlung von Geruchsmissionen. Außerdem wurde im Jahr 2022 der baurechtliche Bestandsschutz einer Pferdehaltung (Flst. Nr. 330) festgestellt. Der Fachdienst Landwirtschaft hat die Geruchsabschätzung vom 19.11.21 entsprechend aktualisiert (siehe Anlage).

2.4 **Forst, Naturschutz**

Naturschutz

- 2.4.1 Die untere Naturschutzbehörde kann keine abschließende Stellungnahme zum geplanten Gewerbegebiet „Östlicher Ortsrand“ in Altheim abgeben. Die folgenden Punkte sind im weiteren Verfahren noch zu klären und abzustimmen:
- 2.4.2 Vor einer neuen Planung muss die der Sandgrube (Bergrechtliches Verfahren durch LGRB) abgeschlossen sein; Abstimmung u.a. mit uNB. Dies ist bisher nicht erfolgt. Es liegt der uNB kein Abschlussbetriebsplan vor.
Soweit der uNB bekannt: Laufender Abbau mit Vorkommen streng geschützter Arten.
- 2.4.3 Vor neuer Planung muss (zumindest) für diesen Teilbereich erst verbindlich geregelt werden, wie damit umzugehen ist. Dies ist in Form eines Abschlussbetriebsplan darzustellen. Aus Sicht der uNB hat zuerst die „Entlassung“ aus Regime Bergbau zu erfolgen, dann erst ist der Wechsel zur Bauleitplanung möglich.
- 2.4.4 Normalfall: Vor dem Abschlussbetriebsplan werden alle beteiligten Stellen und Behörden vom RP nochmal gehört. In diesem Rahmen werden ggfs. auch aus dem Rohstoffabbau resultierende erforderliche Artenschutzmaßnahmen festgelegt.
- 2.4.5 Für eine Beurteilung des B-Planes benötigt die uNB eine verbindliche Grundlage, von welchem Zustand dabei auszugehen ist.

2.5 **Verkehr und Mobilität**

Verkehrsbehörde

- 2.5.1 Auf die Stellungnahme des FD Straßen wird verwiesen.

2.6 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Boden- und Grundwasserschutz

- 2.6.1 In der Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Ziffer 3.2 ist das Datum der Rechtsverordnung „23.03.1996“ in „29.03.1996“ abändern, sowie im Textteil zum Bebauungsplan, Teil B; Ziffer 1 und Teil D „Hinweise“, Ziffer 6.

Mit freundlichen Grüßen