

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

Per Mail

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstraße 159 A
Haus im Hof
70178 Stuttgart

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Unser Aktenzeichen:

21.P/621.316

11. April 2025

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

Sehr geehrter Herr Schmelcher,

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

**3. Änderung Flächennutzungsplan, VG Allmendingen-Altheim, Gewerbebauflä-
che Allmendingen Schwenksweiler Süd“**

Ihr Schreiben vom	10.03.2025
Ihr Zeichen	Schmelcher
Planunterlagen vom	08.01.2025
Fristablauf für die Stellungnahme am	11.04.2025

Stellungnahme

1 Hinweise

1.1 Straßen

- 1.1.1** Die Neuausweisungen des Gewerbegebietes auf Gemarkung Allmendingen befinden sich östlich angrenzend an die Bundesstraße B 492. Hier ist zuständigkeitshalber im Verfahren auch das Regierungspräsidium Tübingen zu beteiligen.
- Gegen eine Reduzierung der Flurstücke mit den Flst.Nr. 980 und 981 auf Gemarkung Niederhofen haben wir keine Bedenken. Bei dem Neuzuschnitt Flst.Nr. 978 ist der Anbauverbotsstreifen von 15 m zur Kreisstraße K 7357 zu beachten und einzuhalten.

1.2 **Bauen, Brand- und Katastrophenschutz**

Bauen

- 1.2.1 Im Bereich der Neuausweisung des Gewerbegebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal nach §2 DSchG: Siedlungsreste aus der älteren Eisenzeit (Hallstattzeit 9. bis 5. Jahrhundert v. Chr.). Im kartierten Areal ist bei Bodeneingriffen mit weiteren eisenzeitlichen Siedlungsbefunden (Gruben, Hausgrundrissen) und Funden aus Keramik, Stein, Metall und Knochen zu rechnen. - An der Erhaltung der archäologischen Zeugnisse besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.
Wir bitten deshalb um Beteiligung des Landesdenkmalamtes.

1.3 **Ländlicher Raum, Kreisentwicklung**

- 1.3.1 Gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Bedenken. Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

1.4 **Landwirtschaft**

- 1.4.1 Durch das Vorhaben entfallen ca. 1,8 ha Ackerland. Die beanspruchte landwirtschaftliche Fläche ist nach der Flurbilanz Baden-Württemberg (2022) der Vorbehaltsflur II (überwiegend mittlere landbauliche Eignung) zugeordnet. Flächen dieser Qualität sollten, nach den Empfehlungen des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, größtenteils der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.
- 1.4.2 Gleichzeitig soll die Fläche der Gewerbefläche G7 reduziert werden. Die Flurstücke Nr. 980 und 981 Gemarkung Niederhofen sollen um 1,1 ha auf 4,4 ha reduziert werden und ein Neuzuschnitt soll auf dem Flurstück Nr. 978 und auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 980 und 981 Gemarkung Niederhofen erfolgen. Die Flächen werden nach der Flurbilanz Baden-Württemberg (2022) der Vorbehaltsflur I zugeordnet welche aufgrund ihrer guten Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Daher wird die Reduzierung des landwirtschaftlichen Flächenverlustes in diesem Gebiet begrüßt. Auf dem Flurstück Nr. 981 Gemarkung Niederhofen befindet sich ein landwirtschaftlicher Ackerbau- und Sonderkulturbetrieb.
- 1.4.3 Wir gehen davon aus, dass das Flurstück 918 Gemarkung Niederhofen anders wie in der Planzeichnung dargestellt **nicht** überplant wird. Wir bitten um eine genaue Abgrenzung der Vorhabens Fläche entlang der Flurstücksgrenzen und um Berichtigung der Antragsunterlagen.
- 1.4.4 Durch den Neuzuschnitt der Gewerbefläche G7 verlagert sich die Gewerbegebietsfläche in Richtung Süden und rückt so näher an die Ortsbebauung welche durch 3 aktive landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist. Im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz wurde die Geruchsbelastung im Gewerbegebiet, die von landwirtschaftlichen Tierhaltungen verursacht werden, geprüft. Nach der Geruchsabschätzung vom 25.03.2025 (EDV Programm: GERDA V.0.1.2, Geruchseinheiten: VDI-Richtlinie 3894) sind im Plangebiet G7 zumutbare Geruchsimmissionen zu erwarten.

1.5 **Forst, Naturschutz**

Naturschutz

1.5.1 Wir verweisen auf die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde und schließen uns dieser an. Insbesondere auf folgende Punkte weisen wir hin:

- a) Der Ausgleich durch Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Gewerbebaufläche ist naturschutzfachlich unzureichend. Der naturschutzfachliche Wert der Flächen im geplanten Gewerbegebiet Schwenksweiler ist durch die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet höher, als der Wert der Flächen nördlich von Schwörzkirch. Die Aussage auf S. 9, Kap. 2.2 des Umweltberichtes „zum Ausgleich kommt es zur Herausnahme äquivalenter geplanter Gewerbeflächen im FNP nördlich von Schwörzkirch“ ist demnach naturschutzfachlich nicht korrekt. Eine ausreichende Funktion als Ausgleich ist aus unserer Sicht nicht gegeben.
- b) Die Aussage auf S. 9, Kap. 2.2 des Umweltberichtes „Die herausgenommene Fläche hat eine bessere Bewertung der Bodenfunktion mit mittleren bis hohen Werten“ ist nach unseren Erkenntnissen nicht zutreffend. Die Gesamtbewertung der Flächen in Schwörzkirch ist maximal gleichwertig.
- c) Die Flächen in Schwenksweiler sind aufgrund ihrer Lage nahe den Schutzgebieten und damit ihrer ökologischen Funktion nicht mit den ackerbaulich genutzten Flächen zwischen Wohngebiet und Kreisstraße zu vergleichen.
- d) Fachlich ist ein Ausgleich für den Eingriff auf den naturschutzfachlichen höherwertigen Flächen angrenzend an das Naturschutzgebiet auf Ebene des Bebauungsplans aufzuzeigen.
- e) Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch eine mögliche N-Deposition müssen auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet werden.
- f) Im Bebauungsplanverfahren müssen Untersuchungen zum Artenschutz erfolgen, ggf. erforderliche Maßnahmen abgeleitet sowie die Kompensation des Eingriffs, inklusive Eingrünung, dargestellt werden. Der Erhalt eines möglichst breiten Pufferstreifens zum Naturschutz- und FFH-Gebiet muss auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

1.6 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Boden- und Grundwasserschutz

1.6.1 Im weiteren Verfahren (Bebauungspläne) sind den Antragsunterlagen ein Bodenschutzkonzept beizufügen. Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG besteht für Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, eine gesetzlich bindende Vorgabe zur Erstellung eines Bodenschutzkon-

zeptes durch den Vorhabenträger. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden. Dieses Bodenschutzkonzept ist im weiteren Verfahren noch zu erstellen und vorzulegen.

1.7 Flurneuordnung

1.7.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.

A handwritten signature in black ink is visible, partially obscured by a thick black horizontal redaction bar. Below the signature, there is another thick black horizontal redaction bar. The signature appears to be a stylized cursive script.