



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet östlicher Ortsrand –

TEIL I – Verkehrserschließung“

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

– STAND 10.07.2026 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiodstadtlandschaften.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Umfang des Plangebiets.....	3
1.3	Topografie	4
2	Bestandssituation	4
2.1	Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld	4
2.2	Wasserschutzgebiet.....	4
3	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionalplan Donau-Iller	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungsplan	6
4	Rechtsverfahren	6
4.1	Verfahrensschritte	6
5	Gutachterliche Aussagen	7
5.1	Umweltbericht	7
5.2	Umweltauswirkungen	7
5.3	Eingriff-/ Ausgleichsbilanz	7
5.4	Artenschutz.....	7
5.5	Schallimmissionen	8
6	Erschließung und Bebauungskonzept.....	8
7	Entwässerungskonzept	9
8	Bergbau/Rohstoffabbau	9
9	Belange der Landwirtschaft	9
10	Geruchsimmissionen aufgrund angrenzender Landwirtschaft	9
11	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
11.1	Öffentliche Verkehrsflächen	9
11.2	Grünflächen	10
11.3	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
12	Nachrichtliche Übernahme.....	10
12.1	Wasserschutzgebiet Zone III / III A.....	10

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Altheim ist strukturell weiterhin durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgaben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeichnen sich jedoch auch in der Ortslage ab; Nutzungsaufgaben, Leerstand und vereinzelt Verfall der Bausubstanz sind Herausforderungen der Gemeindeentwicklung. Die Stärkung des gewerblichen Sektors als Ersatz für entfallende Arbeitsplätze in der Landwirtschaft (Regionalplan Plansatz 2.1.1.1.) stellt damit eine Zukunftsaufgabe dar.

Die Gemeinde Altheim plant ihre (gewerbliche) Siedlungsentwicklung u.a. am östlichen Ortsrand. Mit der „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ wurde die Darstellung der geplanten Gewerbegebietsfläche bis zur östlich angrenzenden Abgrabungsfläche vergrößert.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird sowohl einem konkreten Flächenbedarf eines ortsansässigen Unternehmens zur Standortsicherung nachgekommen wie auch eine Entwicklungsfläche für weitere ortsansässige Gewerbebetriebe entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ dient somit der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung in Altheim entsprechend den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen einer bedarfsgerechten Entwicklung.

Der Gemeinderat hat am 04.03.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten aufgeführten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem das Aufstellungsverfahren für den Gesamtbereich bereits inhaltlich konkretisiert wurde und durch mehrmalige Veröffentlichung der Planung und Entwurfsauslegung im Aufstellungsverfahren die städtebaulichen Ziele festgelegt sind, soll der Planbereich nunmehr aufgeteilt und der Teilbereich für die Neuordnung des Verkehrsanschlusses an der Kreisstraße K 7422 in die Ortslage (Braas- und Schwenkstraße) und nachfolgende Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebiets in einen eigenen Geltungsbereich abgetrennt und als Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand – Teil I – Verkehrserschließung" zunächst zum Satzungsbeschluss geführt werden.

Die aus dem Gesamtgeltungsbereich zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen sollen dann wiederum in zwei Teilbereichen fortgeführt werden. Es ist beabsichtigt, vom abgetrennten Geltungsbereich den westlichen Bereich als Teil II für die Gewerbegebietsflächen südlich und nördlich des geplanten Erschließungsstichs mit den bisherigen Planinhalten als Angebotsbebauungsplan fortzuführen. Der östliche Bereich soll aufgrund eines konkreten Vorhabenbezugs und dessen Anforderungen mit einem 'vorhabenbezogenen Bebauungsplan' als Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP nach § 12 BauGB) überplant werden.

Die Abtrennung des ersten Teilbereichs für die Verkehrserschließung und die weitere Verfahrensfolge wird gewählt, um den ausgeplanten und durch die Straßenbaubehörde genehmigungsfähigen Verkehrsanschluss zeitnah planungsrechtlich zu sichern, um die Realisierung, auch als Voraussetzung einer geordneten und gesicherten Erschließung des Gewerbegebiets, beginnen zu können.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Gesamtplanung liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Altheim, nördlich der Kreisstraße 7422 zwischen Allmendingen und Ringingen. Der Geltungsbereich des Teil I – Verkehrserschließung – umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 329, 329/1,

329/2, 349, 366, 613, 613/1, 614, 614/1 und 702/1 mit einem Flächenumgriff des Geltungsbe-
reichs von rund 0,5 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet liegt an der K 7422 auf 580 m ü. NN. Nördlich des Geltungsbereichs Teil I
steigt das Gelände für den Gewerbegebietsteil Teil II nach Norden um ca. 7 m an.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Das Gesamtplangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein kleinerer Teil am
östlichen Rand der Fläche befindet sich derzeit im Rohstoffabbau. Für die Fläche des Roh-
stoffabbaus gibt es eine Rekultivierungsplanung, welche in der anschließenden Nachnutzung
ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

Nach Nordwesten grenzt mit einigem Abstand Wohnnutzung im Bebauungsplan "Hofäcker"
an, westlich besteht bereits gewerbliche Nutzung durch den Bebauungsplan "Gewerbefläche
Hofäcker", so dass die gewerbliche Bebauungsplanentwicklung mit dem Bestand vereinbar
erscheint. Die gewerbliche Gebietsentwicklung ist durch eine schalltechnische Untersuchung
(siehe Ziffer 5.5) abgesichert.

Für den östlichen Gemeindeanschluss der Braas- und Schwenkstraße an die Kreisstraße
K7422 bestehen seit längerer Zeit Planungen seitens des Landkreises, diesen Anschluss neu
und damit sicherer zu gestalten. Der Umgriff für die abgestimmte Neuordnung des Knotens
wurde bereits zum Planvorentwurf in den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans mit
aufgenommen und auch nach den Beteiligungsphasen unverändert beibehalten.

Zur Realisierung des neuen Verkehrsanschlusses ist die Inanspruchnahme von Teilflächen
der Flurstücke Nr. 329/1 und 329/2 erforderlich, die bisher gewerblich genutzt sind, jedoch das
dort bestehende Unternehmen auf neue Gewerbeflächen des Gesamtgeltungsbereichs um-
siedelt. Die Planung ist insoweit abgestimmt und in Realisierungsabschnitten umsetzbar.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesin-
ger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der
Rechtsverordnung 29.03.1996.

2.3 Denkmalpflege

2.3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des
Schlosses von Altheim und der Katholischen Pfarrkirche St. Michael, beides Kulturdenkmale
von besonderer Bedeutung, die die Regionalplanung zudem als raumwirksame Kulturdenkma-
le erkannt hat.

2.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzu-
tragen.

3 Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Donau-Iller

Altheim kommt im Regionalplan Donau-Iller (Entwurf der Gesamtfortschreibung 23.07.2019 zum Zeitpunkt des BPlan-Entwurfs im Aufstellungsverfahren) als Gemeinde im ländlichen Raum die Funktion zur Eigenentwicklung zu. Zu PS B IV 1 Z (1) stellt hierbei die Begründung klar, dass die Aufgabe der Kommunen, gewerbliche Bauflächen für den jeweils kommunalen Bedarf vor Ort auszuweisen, unangetastet bleibt, auch wenn der Regionalplan für die Gemeinde keinen Schwerpunkt für Gewerbestandorte ausweist. Keine Änderung dazu erfolgt in der Fassung der Gesamtfortschreibung zum Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 (Satzungsbeschluss) bzw. im dann zum 21.12.2024 wirksam gewordenen Regionalplan.

Gemäß Regionalplan Donau-Iller soll der ländliche und strukturschwache Raum (Raumkategorie Altheim) in seiner Funktionsfähigkeit gesichert ... und durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gestärkt werden; hierzu soll nach PS A II 2 G (1) insbesondere der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ... erfolgen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Vorranggebiet zur Deckung des Bedarfs an Grimmelfinger Graupensanden S 2 gemäß Plansatz B IV 3 Z (3). Eine Nachnutzung ist nach erfolgtem Rohstoffabbau und gemäß der in der Abbaugenehmigung festgelegten Rekultivierung möglich.

Der östliche Teil der Flurstücks-Nr. 366 war im Plansatz B IV 3 Z (3) zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller 2019 als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe festgelegt. Die Gemeinde Altheim hat im Beteiligungsverfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans diesbezüglich Einwände erhoben.

Damit sollte eine bedrängende Wirkung von Abbaugebieten auf die Siedlungslage und das Ortsbild der Gemeinde entgegengewirkt werden. Bereits im Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022 wurde die genannte Fläche als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe aus dem Regionalplan(entwurf) endgültig herausgenommen.

Der Regionalverband hatte im Rahmen der Flächennutzungsplanteilfortschreibung Gewerbe + Energie keine Einwände gegen die Darstellung der Fläche. Da der Flächennutzungsplan Gewerbe darstellt, können die Bebauungspläne der Gesamtplanung daraus entwickelt werden.

Mit der Gewerbegebietsentwicklung im Rahmen der Gesamtplanung wird nun eine Siedlungserweiterung und -nutzung angestrebt, die mit der Steuerung zum Maß der baulichen Nutzung und Begrenzung der Höhenentwicklung und zudem einem tragfähigen Konzept zur Gebiets- eingrünung eine städtebauliche Einbindung fördert und das Ortsbild von Osten damit nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Zuge der Erschließung ist der Gewinn der Rohstoffe gegebenenfalls möglich und geplant. Eine ertüchtigte Verkehrserschließung durch Ausbau des Knotens einerseits zur Ortsanbindung und andererseits zur Gewerbegebietserschließung verbessert die Gebieterschließung und soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans TEIL I – Verkehrserschließung hiermit umgesetzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans "Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung" der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt vom östlichen Ortsrand von Altheim bis zur östlich angrenzenden Abgrabungsfläche eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Der überwiegende Planbereich der Gesamtplanung ist demnach durch die 1. Teilfortschreibung im FNP als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Gebietsteil "TEIL I – Verkehrserschließung" überplant Bestandssituationen zur Ertüchtigung des Verkehrsanschlusses. Der Bebauungsplan ist vollständig durch die FNP-Darstellung abgedeckt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans (nach Abtrennungsbeschluss voraussichtlich TEIL III) nach Osten in einen bisherigen Bergabbaubereich reicht, der im FNP mit dem Rekultivierungsziel landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und zudem der Bebauungsplan eine Erschließungsoption nach Osten berücksichtigt, um die östlich angrenzenden Flächen entsprechend zu entwickeln, wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine punktuelle FNP-Änderung durchgeführt. Der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, um die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Altheim langfristig zu sichern.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist als 2. Änderung bereits abgeschlossen, so dass auch die weiteren Bebauungsplanteile (Teil II und III) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.3 Bebauungsplan

Es sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet vorhanden.

4 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Gesamtumgriff erfolgt im Normalverfahren nach §§ 2 - 10 BauGB; zunächst soll nun der Satzungsbeschluss über den TEIL I – Verkehrserschließung erfolgen.

Zum Bebauungsplan wird für den bisherigen Gesamtbereich ein Umweltbericht erstellt, der als gesonderter Teil der Begründung den weiteren Teilen II und III beiliegt. Für den Geltungsbereich "TEIL I – Verkehrserschließung" sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da überwiegend bestehende Straßenflächen und angrenzende Gewerbeflächen überplant werden. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden erst mit den folgenden Teilen II und III ermöglicht.

4.1 Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat am 04.03.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst und das Verfahren eingeleitet. Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021. Der Planentwurf des Bebauungsplans wurde am 15.12.2022 vom Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte mit Frist vom 02.01.2023 bis 03.02.2023. Die Ergänzung des Planentwurfs zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungsanpassungen zum Immissionschutz, beschlossen am 19.09.2023 führte zu einer erneuten Auslegung vom 09.10.2023 bis 17.11.2023. Seit diesem Verfahrensschritt verblieb die Darstellung und Festsetzungen zur Verkehrserschließung unverändert auf dem ausgeplanten und genehmigungsfähigen Planstand.

Um im Plangebiet eine adäquate Gewerbegebietsnutzung zu ermöglichen wurde ein erneut geänderter Planentwurf erstellt, der die Zulässigkeit der überbaubaren Grundstücksflächen auch für den östlichen Planbereich eröffnet. Der Gemeinderat hat die geänderte Planung mit Stand vom 08.03.2024 am 19.03.2024 gebilligt und wiederum eine erneute Auslegung beschlossen. Diese erfolgte dann vom 08.04.2024 bis 10.05.2024.

Eine geänderte Planung aus April 2025 konkretisiert sodann die Festsetzungsziele u.a. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung durch Aufnahme einer Geschossflächenzahl GFZ. Mit diesem Planentwurf wurde wiederum eine Beteiligung vom 02.06. bis 04.07.2025 durchgeführt. Zu diesem Planstand erfolgte keine Änderung mehr.

5 Gutachterliche Aussagen

5.1 Umweltbericht

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht für den Gesamtbereich liegt als gesonderter Teil der Begründung im Gesamtverfahren vor. Durch den hier abgetrennten Gebietsteil werden bestehende Straßenflächen und intensiv genutzte Gewerbeflächen überplant. Die Planfestsetzungen zum TEIL I – Verkehrserschließung führen zu keiner planungsrechtlichen und tatsächlichen intensiveren Flächennutzung als bisher zulässige Eingriffe. Daher wird auf den Umweltbericht zum Gesamtgebiet verwiesen und kein gesonderter Teil des Umweltberichts für den TEIL I – Verkehrserschließung erstellt.

5.2 Umweltauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Mit der Darstellung der Umweltbelange soll eine wirksame Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange erfolgen, die von dem Bauleitplan ausgehen können. Sie dient auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

5.3 Eingriff-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach §15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit sowie der Bemessung des evtl. notwendigen Kompensationsumfanges. Seit dem Planungsstand 2023 wurden durch die Änderungen keine weiteren Eingriffe zugelassen, so dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Gesamtbereich unverändert vorliegt. Eingriffe erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs erst im TEIL II – Gewerbegebiet. Das ermittelte Ökopunkte-Defizit wird durch die Gemeinde durch den Erwerb von Ökopunkten aus lokalen Maßnahmen ausgeglichen.

Der hier gegenständliche Plangebietsteil "TEIL I – Verkehrserschließung" löst innerhalb des abgetrennten Geltungsbereichs keine naturschutzrechtlichen Eingriffe aus und führt folglich noch zu keinem auszugleichenden Defizit, da überwiegend bestehende Straßenflächen und angrenzende Gewerbeflächen überplant werden.

5.4 Artenschutz

Im Jahr 2022 haben umfangreiche artenschutzrechtliche Erhebungen stattgefunden; dabei sind Vorkommen geschützter Tiere festgestellt worden. Die ausführlichen Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Zeeb&Partner (Stand 01.08.2023) zu finden.

Der westliche Gebietsteil zur Straßenplanung hat keine artenschutzrechtliche Relevanz, so dass auch die im Gesamtbebauungsplan bisher festgesetzte CEF-Maßnahme zum vorgezogenen Ausgleich und andere artenschutzbezogenen Festsetzungen für den Geltungsbereich "TEIL I – Verkehrserschließung" nicht zutreffen, erforderlich sind und daher auch nicht festgesetzt werden.

5.5 Schallimmissionen

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation gegenüber der im Nordwesten angrenzenden schützenswerten Wohnbebauung wurde vom Büro Loos & Partner ein Schallschutznachweis zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ erstellt. Ergebnis des Gutachtens mit Stand 24.08.2023 ist eine Emissionskontingentierung sowie Zusatzkontingente. Der am stärksten betroffene Immissionsort bestimmt die Höhe der Emissionskontingente.

Gemäß Gutachten ist ausschließlich Anlagenlärm einer zukünftigen gewerblichen Nutzung von Bedeutung, so dass für den abgetrennten Geltungsbereich "TEIL I – Verkehrserschließung" keine weitergehende Behandlung erfolgt.

6 Erschließung und Bauungskonzept

Zum Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Erschließungs- und Bauungskonzept entwickelt. Die Anbindung erfolgt über die im Süden liegende Kreisstraße K 7422. Im Zuge des Bebauungsplans soll ein neuer Verkehrsknotenpunkt die K 7422 und die Braas- und Schwenkstraße verbinden. Von einer Abfahrt dessen wird auch das Gewerbegebiet erschlossen. Die neue verkehrliche Anbindung an die K 7422 war vom Straßenbaulastträger zunächst in Aussicht gestellt und wurde mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt; hierzu erfolgten weitere Abstimmungen zum technischen Ausbau des Anschlusses mit der Planungsabteilung des Fachdienstes Straßen im LRA. Es wurde mittlerweile eine genehmigungsfähige Planung vorgelegt.

Der Umbau des Knotens und Optimierung der östlichen Ortszufahrt von der K7422 ist bereits seit Jahren geplant und soll insbesondere die Übersichtlichkeit des Knotens verbessern und damit Gefahrensituationen minimieren. Die Bauungsplanaufstellung war Anlass, die Planung für eine Realisierung zu konkretisieren und mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Die Gesamtgewerbegebietsentwicklung wird von der Gemeinde zeitlich in Verbindung mit der Ertüchtigung der Erschließung durch die Knotenumgestaltung geplant.

Entsprechende Planungen sind abgeschlossen und mit dem LRA FD Straße abgestimmt. Die Umsetzung ist im kommunalen Haushalt berücksichtigt.

Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem FD Straße den Ausbau zugesichert. Bezüglich der Erschließungsmaßnahme eines ersten Grundstücksabschnitts wurde vereinbart, dass eine provisorische Ausfahrt vom Aushubbereich des zukünftigen Gewerbegebiets in Abstimmung mit dem FD Straße eingerichtet werden kann, um die vorgezogene Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Trotz Provisorium bleibt der Knotenausbau zwingend.

Mit der Abtrennung des Planbereichs TEIL I – Verkehrserschließung wird nun der Satzungsbeschluss zur planungsrechtlichen Sicherung und zeitnahen Umsetzung angestrebt.

Die Prüfung erforderlicher Sichtfelder hat ergeben, dass diese bei Annahme im Einmündungsbereich von 3/110 und 3/200 m als von Sichtbehinderungen freizuhalten Flächen nicht auf Baugebietsflächen zu liegen kommen. Daher erfolgen keine weitergehenden Festsetzungen.

Das städtebauliche Bauungskonzept geht dann im Planbereich und Geltungsbereich TEIL II – Gewerbegebiet von einer Gliederung der Gewerbeflächen aus, um eine topografische Einbindung zu gewähren. Hierfür ist ein Bau Feld im südlichen Teilbereich vorgesehen, das parallel zur Kreisstraße einen Entwicklungsbereich darstellt. Für diesen Teilbereich soll die Möglichkeit einer Abgrabung vorgesehen werden, die das Planum der Gewerbefläche unterhalb der Ebene der Kreisstraße zu liegen kommen lässt. Für die Baulichkeiten wird von diesem Niveau eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden, die eine städtebauliche Einbindung der Baulichkeiten in der Ortsansicht von Südosten auf Altheim gewährleisten kann.

Zum nördlichen Baufeld erfolgt eine begrünte Böschung zum Höhenausgleich, so dass auch für diese Fläche eine topografische Einbindung möglich ist. Diese Fläche kann mit einem Erschließungsschlag angebunden werden. Auch für diese Fläche erfolgt eine abgestimmte Höhenfestsetzung der Gebäudehöhenlage sowie zulässiger Gebäudehöhen.

7 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in das bestehende Pumpwerk geleitet.

Das Niederschlagswasser, welches auf den Privatgrundstücken anfällt, muss dort versickert werden. Hierfür müssen die Bauherren jeweils ein separates Wasserrechtsgesuch erstellen, da noch nicht vorauszusehen ist, welche Betriebe sich ansiedeln und welche Maßnahmen für die Reinigung/Versickerung notwendig werden.

Das Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße wird in einer straßenbegleitenden Mulde versickert. Zum Schutz vor den Oberflächenwassern des nördlich gelegenen Außenzugsgebietes ist eine Mulde am nördlichen und östlichen Bebauungsplanrand geplant. Sie mündet in ein Einlaufbauwerk.

Die Retentionsbereiche werden entsprechend eingegrünt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sorgen. Dabei handelt es sich um die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zur Dachbegrünung.

8 Bergbau/Rohstoffabbau

8.1 Situation

Das Gesamt-Plangebiet liegt am Westrand eines nachgewiesenen Rohstoffvorkommens von hochwertigen tertiärzeitlichen Quarzsanden, den sog. Grimmelfinger Graupensanden. Im Rahmen der Erschließung der Gewerbeflächen ist ggf. eine Rohstoffgewinnung möglich und geplant.

Die bergbaulichen Belange betreffen den angestrebten TEIL II – Gewerbegebiet. Auf die Ausführungen zu diesem Geltungsbereich wird verwiesen. Durch den gegenständlichen TEIL I – Verkehrserschließung sind bergbauliche bzw. bergrechtliche Belange nicht betroffen.

9 Belange der Landwirtschaft

Mit der Überplanung zur Straßenerschließung im TEIL I – Verkehrserschließung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

10 Geruchsimmissionen aufgrund angrenzender Landwirtschaft

Der Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat eine Geruchsabschätzung zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Das Ergebnis liegt ohne Relevanz für die Straßen- und Erschließungsflächen vor.

11 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend dem Erschließungskonzept werden die geplanten Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün dient der Begrünung von Begleitflächen an den öffentlichen Wegen.

Die Erschließung und Verkehrsflächenfestsetzung über den neuen Knotenpunkt entspricht den bisherigen Planabstimmungen mit dem Straßenbulasträger. Diese Planung sieht außer dem Linksabbiegestreifen von Ehingen kommend auch einen Linksabbiegestreifen von Ringingen kommend zur Erschließung des südlichen Gebietes vor. Die Bebauungsplanfestsetzung dient der Plansicherung für die neue Ortszufahrt, die unabhängig der Gewerbeflächenerschließung bereits seit Jahren geplant ist. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen im Querschnitt entsprechend des Bedarfs festgesetzt, eine Spuraufteilung erfolgt in der Planzeichnung nicht. Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht der genehmigungsfähigen Straßenausführungsplanung.

11.2 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen dienen einerseits der Eingrünung des Plangebiets am Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft und zudem der Einbindung der Straßenverkehrsflächen. Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in den Grünflächen unzulässig; Retentionsmaßnahmen können zugelassen werden.

11.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern. Die Pflanzgebote dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, Flächen des Plangebiets harmonisch in das Umfeld einzubinden.

12 Nachrichtliche Übernahme

12.1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

Die Bestimmungen des Schutzverordnung vom 24.01.1997 sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es sind die Hinweise zum Umwelt- und Arbeitsschutz bzw. Boden- und Grundwasserschutz im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften werden für "TEIL I – Verkehrserschließung" nicht aufgestellt.

Der Textteil führt in den Hinweisen Belange für die Gesamtplanung auf, die im Zusammenhang mit der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung TEIL II (und TEIL III) Bedeutung haben. Zum Gesamtverständnis bleiben diese auch nach dem Abtrennungsbeschluss Teil der Unterlagen.

aufgestellt:

Stuttgart, den 08.09.2023,

geändert, 17.04.2025/18.03.2025

letztmalig geändert zur Abtrennung des TEIL I – Verkehrserschließung, 09.07.2026

Studio Stadtlandschaften