



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
ALB-DONAU-KREIS  
ORTSTEIL GRÖTZINGEN

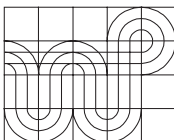
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„GEWERBEGEBIET WINKELÄCKER“**

RECHTSVERBINDLICHKEIT: 26.03.2021

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Winkeläcker“ dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung der Teilorte auf den Lutherischen Bergen und damit insgesamt der gewerblichen Entwicklung der Gesamtgemeinde.

Die Teilorte Ennahofen, Grötzingen und Weilersteußlingen sind vorrangig durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der strukturelle Wandel zeichnet sich jedoch in den Ortslagen stark ab; Nutzungsaufgaben, Leerstand und Verfall der Bausubstanz sind Herausforderungen der Gemeindeentwicklung.

Die gewerbliche Entwicklung in den Teilorten findet bisher innerhalb der Ortslagen („Hofgründungen“) statt. Das Kleingewerbe hat jedoch oftmals Schwierigkeiten in den räumlich beengten Standortsituationen eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu realisieren. Auch Immissionskonflikte stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Eine Aus- bzw. Umsiedlung in Gewerbegebiete des Kernorts ist dabei nicht immer gewünscht und auch nicht sinnvoll, um weiterhin auch in den Teilorten ein entsprechendes und dringend benötigtes Arbeitsplatzangebot zu sichern. Neben der allgemeinen Gewerbegebiets-flächenentwicklung besteht der Bedarf eines neuen zentralen Feuerwehrstandortes.

Die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim hat im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wurde am 04.02.2021 vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 19.03.2021 wurde die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der Gemeinderat von Allmendingen hat in der Sitzung vom 24.07.2019 den Einleitungsbeschluss zur Bebauungsaufstellung gefasst und in der Sitzung vom 03.03.2021 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winkeläcker“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.03.2021 tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winkeläcker“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Kraft.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1 Umweltprüfung

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs- / Ausgleichs Bilanz nach §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde eine faunistische Relevanzprüfung durchgeführt.

Im **Umweltbericht** – ebenso wie in der Begründung – werden die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft,

Arten/Biotope und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung, Kultur-/Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander erläutert und beschrieben.

Zu den negativen Auswirkungen der Planung zählen vorrangig die Bodenversiegelung und damit einhergehend der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie der Verlust von Frei-, Rückzugs- und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Der Umweltbericht kommt daher zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope/Biologische Vielfalt verbunden ist. Diese können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) bzw. in Form von Ökokontomaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch/Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich bzw. sind durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hervorzuheben:

Schutz des Oberbodens, Rückhaltung des Oberflächenwassers in Retentionsbereichen, Eingrünung des Plangebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung

Kompensationsmaßnahmen:

Anlage von Retentionsbereichen zur Ableitung des Oberflächenwassers, CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Anlage einer Buntbrache planextern)

Den verbleibenden Eingriffen werden Maßnahmen im Umfang von 63.524 ÖP aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmendingen zugeordnet.

Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen. (Umweltbericht Wick+Partner, Stuttgart, 22.02.2021).

Die **faunistische Relevanzprüfung** kommt zu dem Ergebnis, dass vertiefende Untersuchungen für Vogel- und Fledermausarten nicht erforderlich sind, da die Streuobstbäume und der Schuppen durch den Bebauungsplan nicht weggeplant werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Bezüglich potenziell vorkommender Bodenbrüter (Feldlerche) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine worst-case-Betrachtung angenommen. Damit ist von einem Revierverschwinden von einem Brutpaar auszugehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese werden planextern in Form einer Buntbrache auf einem gemeindeeigenem Grundstück Flst.-Nr. 177 auf Gemarkung Ennahofen angelegt. (Bericht Stauss & Turni, Tübingen, 21.03.2020).

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Vorentwurfsplanung**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zu beteiligen; die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.08.2019 bis 23.09.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Die

vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

### 3.1.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen mit folgender wesentlicher Anregung zum Planvorentwurf ein:

- Überprüfung der Emissionen eines Milchviehbetriebs in 150m Entfernung zum Bebauungsplan, hinsichtlich seines Bestandes und weiterhin hinsichtlich der in Zukunft geplanten Erweiterungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat über den Fachdienst Landwirtschaft im LRA Alb-Donau-Kreis eine entsprechende Geruchsuntersuchung für alle relevanten Hofstellen durchführen lassen. Der zulässige Immissionswert im Geltungsbereich wird deutlich unterschritten. Aus Sicht des LRA bestehen daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### 3.1.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 12 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Hinweis zur Einhaltung des Nachbarrechtsgesetz (Pflanzgeboten zu landwirtschaftlichen Flächen)
- Anregungen zum gebietskonformen Umgang und Ableitung von Niederschlagswasser
- Anregungen zum Erhalt des Streuobststreifens am nördlichen Rand (Puffer zur Wohnbebauung und Artenschutz)
- Anregungen zur Einhaltung und Sicherung des Anbauverbots zur Kreisstraße sowie des Anschlusses an die Kreisstraße
- Berücksichtigung agrarstrukturelle Belange in der Umgebung

Der Planentwurf wurde entsprechend den Anregungen und Anforderungen angepasst.

Die Hinweise zu Verfahrensschritten wie der Erstellung eines Umweltberichts, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Artenschutzgutachten und Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wurden in dem Verfahren beachtet.

- Regierungspräsidium Tübingen
  - Anregung zur Einhaltung von Mindestabständen zum Aussiedlerhof
  - Vermeidung von agglomerationsbedingten Konflikten bzgl. einer Einzelhandelsnutzung
- Der Anregung wurde durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen im erforderlichen Rahmen entsprochen.

- Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie
- Polizeipräsidium

Die fachlichen Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen und im Zuge der Umsetzungsplanung zu beachten.

- IHK Ulm
- Anregung zur Prüfung von Konfliktsituationen durch Lärmbelastungen zu bestehenden Wohngebäuden

Mit der Gebietsfestsetzung und örtlichen Situation wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen; ein Nachweis ist ggf. im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 3.2 Entwurfsplanung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich zum Bebauungsplanentwurf vom 26.05.2020 zu äußern. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020. Im Rahmen der Auslegung wurde den Fachplanungsträgern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Planentwurf zu nehmen.

Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

3.2.1 Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Anregungen zum Planentwurf ein:

- Die Planung der Siedlungsentwicklung sei stärker am Bestand auszurichten und entspreche nicht den raumordnerischen Zielen
- Prüfung und Erhalt der Zufahrt auf Flurstück 110 (Landwirtschaftliche Fläche) von Westen
- Rücksichtnahmegebot bei Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zur landwirtschaftlichen Nutzung sei stärker zu beachten

Die Siedlungsentwicklung geht mit den raumordnerischen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen einher. Der Bebauungsplan ist aus den Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt.

Die Zufahrt von Westen zur landwirtschaftliche Fläche bleibt bestehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nur ausnahmsweise zulässig und im Rahmen der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets zulässig und in vorliegender Situation mit landwirtschaftliche Nachbarnutzung als ortstypisch anzusehen.

3.2.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Durch die 10 eingegangenen Stellungnahmen erfolgte überwiegend Zustimmung zur Planung, weitere Anregungen erfolgten noch durch:

- Landratsamt, Alb-Donau-Kreis
- Anregung, die Geländesituation an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken zu regeln
- Anregung, die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche und bestimmungsgemäße wirtschaftliche Nutzung sicherzustellen
- Hinweis zur Sicherung und Lage der Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme Buntbrachestreifen)

Der Forderung zur Festsetzung von weiteren Geländeregelungen zu Nachbargrundstücken wird aufgrund ausreichender Festsetzungen bezüglich vorliegender topografischer Situation nicht weiter gefolgt.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche und die bestimmungsgemäße wirtschaftliche Nutzung bleibt sichergestellt.

Zum Satzungsbeschluss wurde eine Fläche für die CEF-Maßnahme festgesetzt.

Hinweise zum Brandschutz und zum Wasserschutzgesetz wurden entsprechend angepasst.

Es ergeben sich aus der Abwägung keine Planänderungen. Den vorgetragenen Einwendungen wurde soweit möglich Rechnung getragen. Der gewerblichen Gebietsentwicklung wird aufgrund der gemeindlichen, städtebaulichen Ziele in der Konfliktbewältigung unterschiedlicher Ziele Vorrang eingeräumt.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **4.1 Standortalternativen**

Im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wurden mögliche alternative Gewerbestandorte intensiv untersucht, mit dem Ergebnis, die Fläche als geeignet anzusehen, da das Konfliktpotenzial im Hinblick auf unterschiedliche Schutzgüter voraussichtlich gering ist. Der Standort bietet ein standortbezogenes geeignetes Flächenpotenzial für die Teilorte der Lutherischen Berge.

Neben der allgemeinen Gewerbegebietsflächenentwicklung aufgrund örtlichen Bedarfs besteht der Bedarf eines neuen zentralen Feuerwehrstandortes: Im Rahmen der Standortsuche für einen neuen Standort der Feuerwehr für die Lutherischen Berge erfüllt ein Standort innerhalb des Plangebiets die Anforderungen an eine zentrale Lage zur flächenweiten Abdeckung des Einsatzbereichs Lutherische Berge.

#### **4.2 Planungsalternativen**

Im Planungsprozess wurden verschiedene Alternativen bezüglich der Gebietserschließung und Grundstücksgrößen sowie der städtebaulich-landschaftsräumlichen Einbindung untersucht. Die Ergebnisse flossen in die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Sicherung einer geordneten Entwicklung ein; die Festsetzungen sind jedoch für eine flexible Ausnutzung offen gehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 Abs. 5 BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 Abs. 7 BauGB) gerecht wird, weiter untersucht und angepasst.

aufgestellt:

Stuttgart, den 18.03.2021

Wick+Partner