

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

WICK + PARTNER ARCHITEKTEN
STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18
70192 Stuttgart



Unser Aktenzeichen
21.P/ 621.411

04. August 2020

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
an Bauleitplan- und vergleichbaren Satzungsverfahren
(§ 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch [BauGB])**

Sehr geehrte Frau Bittner,

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

**Gemeinde, Gemarkung
Bebauungsplan für das Gebiet**

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

Ihr Mail vom 18.06.2020
Planunterlagen vom 20.05.2020
Fristablauf für die Stellungnahme am 24.07.2020

Stellungnahme

1 Anregungen

1.1 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz

Brandschutz

1.1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

1.1.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.



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**

- 1.1.3 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.
- 1.1.4 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.
- 1.1.5 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.
- 1.1.6 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.
- 1.1.7 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.
- 1.1.8 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.
- 1.2 **Forst, Naturschutz**
 - Naturschutz
 - 1.2.1 Im jetzt vorliegende Entwurf sind unsere Vorschläge hinsichtlich der Untersuchungen zum Artenschutz berücksichtigt. Das Gutachten ist nachvollziehbar.
 - 1.2.2 In 9.6 CEF-Maßnahme wird zwar auf eine Fläche von 4800 m² für geeignete Ersatzlebensräume im räumlichen Kontext hingewiesen, doch fehlt die Angabe, wo dieser Lebensraum geschaffen wird. Dieser ist noch klar zu definieren und zu beschreiben. Es darf nicht passieren, dass im Nachhinein festgestellt wird, dass im räumlichen Kontext keine Flächen zur Verfügung stehen und deshalb die Ersatzflächen nicht oder an entfernt liegenden Orten entwickelt werden. Im Textteil muss mit Flurstückbezeichnung und Planzeichnung der genaue Bereich festgelegt sein, wo der Ersatzlebensraum entwickelt wird.
- 1.3 **Umwelt- und Arbeitsschutz**
 - Gewässer
 - 1.3.1 Ein Teil des Bebauungsplangebiets, auf Flst. Nr. 230 (südliche Hälfte), befindet sich im extremen Überschwemmungsgebietsbereich, hier ist nach § 78 WHG, hochwassersicher auf das Niveau von 518,10 m ü NN, zu bauen.
 - Altlasten
 - 1.3.2 Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt auf dem im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandort AS Friedhofsweg 5, Gärtnerei, Allmendingen (Flächennr. 02652_000). Bei der orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden bereichsweise deutliche Bauschuttanteile

in der oberen Bodenschicht vorgefunden. Diese enthalten geringe Reste von Asbestzementplatten (vermutlich < 0,1%). Eine weitere Vermischung oder Verbreitung der asbesthaltigen Baustoffe ist unbedingt zu vermeiden. Der Ausbau des Bauschutts hat daher vor den restlichen Rückbauarbeiten, Erschließungsmaßnahmen oder Ähnlichem durch eine Fachfirma zu erfolgen und ist durch ein fachkundiges Ingenieurbüro auf dem Gebiet der Asbestsanierung und Altlastenbearbeitung zu begleiten. Gegebenenfalls sind vorab weitere Untersuchungen zur Erkundung zur Verbreitung der Asbestbruchstücke erforderlich. Die Arbeiten sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) abzustimmen und anschließend in einem Kurzbericht zu dokumentieren.

2 Hinweise

2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

- 2.1.1 Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.
- 2.1.2 Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Umwelt- und Arbeitsschutz

Gewässer

- 2.2.1 Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen, daher wird empfohlen tiefliegende Kellerräume wasserdicht und auftriebssicher als sogenannte „Weisse Wanne“, herzustellen.
Im südwestlichen Eck des BBP auf Flst. Nr. 230 grenzt das öffentliche Gewässer „Aschenbach“ an, hier ist mit jeglichen baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 5,0 m, einzuhalten.

Kommunales Abwasser

- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Redaktioneller Hinweis: In Abschnitt D 6 der textlichen Festsetzungen ist folgender Abschnitt mit Verweis auf das Wassergesetz veraltet: „Nach § 46 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.“ Es wird empfohlen, den Text aufgrund

der aktuellen Gesetzeslage folgendermaßen zu ersetzen: „Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Altlasten

- 2.2.4 Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets liegt der Bauhof der Gemeinde Allmendingen. Diese Nutzung ist laut Branchenkatalog Altlasten eingeschränkt altlastenrelevant. Die Altlastenrelevanz ist nach Stilllegung in einer Historischen Untersuchung zu überprüfen.
- 2.2.5 Ein Teil des Bebauungsplangebiets liegt auf dem im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandort AS Friedhofsweg 5, Gärtnerei, Allmendingen (Flächennr. 02652_000). Der Wirkungspfad Boden Grundwasser ist mit B – Entsorgungsrelevanz bewertet. Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) zu benachrichtigen.

Bei der orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden geringe Konzentrationen von AMPA (Abbauprodukt von Glyphosat) im Bodeneluat ermittelt. Es ist keine Gefährdung des Schutzguts Mensch zu erwarten, jedoch existieren für AMPA keine einheitlichen Prüf- oder Maßnahmenwerte. Da die obere Bodenschicht des Altstandortes bereichsweise hohe Anteile an Magerbeton und Bauschutt enthält, sowie ein Teil der oberen Bodenschicht aufgrund von Asbest ausgebaut werden sollte (siehe Anregungen), empfehlen wir einen Bodenaustausch im Bereich der späteren Wohnbebauung vorzunehmen. In unversiegelten Bereichen ist anschließend 35 cm unbelasteter Boden (im Nutzgarten 60 cm) aufzubringen. Die Arbeiten sollten durch einen Fachgutachter in einem Kurzbericht dokumentiert werden und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) vorgelegt werden.

Vermessung

- 2.3 Es wird darauf hingewiesen, dass der Weg nördlich von Flurstück 221/1 die Flurstücksnummer 221 hat.

