

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
Zimmer ██████████
Telefon: ██████████
Telefax: ██████████
E-Mail: ██████████

Unser Aktenzeichen:
21.P/621.316

10. 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:

**5. Änderung Flächennutzungsplan, VG Allmendingen-Altheim, Wohnbaufläche
Allmendingen "Witzensteige"**

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

Stellungnahme

1 Anregungen

1.1 Landwirtschaft

1.1.1 Der landwirtschaftliche Verkehr nutzt überwiegend den Weg mit der Flurstücksnummer 505/5. Sollen im Wohngebiet Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr vermieden werden, wird empfohlen eine alternative Wegführung aufzuzeigen. Eine Möglichkeit ist, bestehende landwirtschaftliche Wege auszubauen (z.B. Wege mit den Nummern 506, Teilfläche 512 und 576/1).



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**

2 Hinweise

2.1 Straßen

- 2.1.1 Die Wohnbaufläche grenzt im Süden an die Kreisstraße K 7322 im Verknüpfungsbereich an.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Die Erschließung der Fläche ist im Bebauungsplanverfahren festzulegen und mit dem Fachdienst Straßen im Vorfeld abzustimmen. Bereits jetzt machen wir darauf aufmerksam, dass eine rückwärtige gebündelte Erschließung angestrebt wird. Es werden keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße zugelassen.

2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

- 2.2.1 Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Bezüglich einer ausgeglichenen Flächenbilanz des Flächennutzungsplans verweisen wir auf die Stellungnahme vom RP Tübingen, Frau Habermann, Raumordnung vom 03.04.2025.

- 2.2.2 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.

- 2.2.3 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

2.3 Landwirtschaft

- 2.3.1 Die Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche AL3 wird begrüßt.

- 2.3.2 Das Plangebiet beansprucht ca. 4,3 ha Ackerland. Der überwiegende Teil des Ackerlandes ist eben und wird nach den Kriterien der Wirtschaftsfunktionskarte einer landbauwürdigen Fläche zugeordnet ([Die Flurbilanz 2022 - Info-dienst - LEL Schwäbisch Gmünd landwirtschaft-bw.de](#); Vorbehaltsflur II). Diese Flächen sollten, nach den Empfehlungen des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR), größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

- 2.3.3 Das östlich gelegene Grundstück mit der Nummer 505/4 bildet eine Bewirtschaftungseinheit mit den angrenzenden Grundstücken. Durch die Teilung der bestehenden Bewirtschaftungseinheit entsteht eine Restfläche (ca. 0,27 ha), deren landwirtschaftliche Nutzung unwirtschaftlich ist.

2.4 **Forst, Naturschutz**

Naturschutz

- 2.4.1 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme aus dem April 2024 zum Bebauungsplan „Witzensteige“ und bedauern, dass die Anmerkungen nicht in die vorliegende Planung miteingeflossen sind.
- 2.4.2 Teile des geplanten Wohngebietes befinden sich im Naturschutzgebiet und sind aus dem Planumgriff herauszunehmen.
- 2.4.3 Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Hausener Berg“ und dem FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“ ist die höhere Naturschutzbehörde mit zu beteiligen.
- 2.4.4 Im weiteren Planungsprozess müssen die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft untersucht werden. Dabei müssen insbesondere auch betriebsbedingte Auswirkungen berücksichtigt werden, die durch ein Heranrücken der Bebauung entstehen können, bspw. durch eine Zunahme der Freizeitaktivität durch die bessere Erreichbarkeit oder einer Erhöhung des Prädationsdrucks durch Haustierhaltung.
- 2.4.5 Für das Vorhaben ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung erforderlich um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Tiefental und Schmiechtal“ zu untersuchen.
- 2.4.6 Wenn die Planung auf Ebene des Bebauungsplans weiterverfolgt wird, müssen zum Schutz des sensiblen Naturraums folgende Mindeststandards in der weiteren Planung berücksichtigt werden:
- a) Die vorgesehene Pufferzone muss mindesten verdoppelt werden und das Baufeld weitere zehn Meter Abstand zur Pufferzone aufweisen. Vorteilhafter wäre, eine Bebauung südlich der Pufferzone bis zur 1. Wohnstraße ganz auszuschließen.
 - b) Das ganze Baugebiet sollte stärker durchgrünt werden als üblich.
 - c) Der Aschenbach sollte renaturiert werden. Dazu gehört auch die Verbesserung der ökologischen Situation bachaufwärts, inklusive der Beseitigung der Verdolung des Baches auf Flst. Nr. 500, bei der vorab zu prüfen ist, ob diese überhaupt genehmigt wurde.
 - d) Im Zuge des erforderlichen Ausgleichs muss untersucht werden, wie die vorgesehene Pufferzone und Flst. Nr. 511 im NSG ökologisch aufgewertet werden kann, um ggf. Beeinträchtigungen des NSG abzumildern.
 - e) Um die Gebäudekonturen gegen das NSG gesehen weniger auffällig erscheinen zu lassen, sollte die Firstrichtung ausschließlich in Ost-West-Richtung möglich sein.

2.5 **Verkehr und Mobilität**

Verkehrsbehörde

- 2.5.1 Die Straßenverkehrsbehörde des Alb-Donau-Kreises ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans am Verfahren zu beteiligen. Insbesondere die Planungen für den Anschluss an die K 7422 sind frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde sowie dem Fachdienst Straßen abzustimmen.

2.6 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Boden- und Grundwasserschutz

- 2.6.1 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 Bodenschutzkonzeptes 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.

Gewässer

- 2.6.2 Im weiteren Verfahren ist der Gewässerrandstreifen nach § 28 Wassergesetz von Baden- Württemberg in Verbindung mit § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m, innerhalb dieses Bereichs ist unter anderem die Errichtung von baulichen Anlagen untersagt.
- 2.6.3 In einem anschließenden Bebauungsplanverfahren sollte eine naturnahe Gestaltung des Aschenbach angestrebt werden. Die Planung ist dabei mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Immissionsschutz
- 2.6.4 Im anschließenden Bebauungsplanverfahren müssen für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Wohngebiet die einschlägige DIN 18005 sowie die Anforderungen gemäß der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV) herangezogen werden. Zu erwarten ist Lärmeinwirkung durch die Kreisstraße K7422 und das nahegelegene westliche Gewerbegebiet Schwenksweiler. Die schmale Mischbaufläche, die zwischen Gewerbe- und Wohnbaufläche liegt, verhindert lediglich formal eine Gemengelage. In diesem Verfahren sollten die Geräuscheinwirkungen und Lärmpegel von einem Sachverständigen ermittelt und beurteilt werden, um darauf basierend über die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu entscheiden.

2.7 **Flurneuordnung**

2.7.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

