LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

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

Per E-Mail

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 BadBoll

Bearbeiterin/Bearbeiter:
Thomas Langenbacher
Ländlicher Raum, Kreisentwicklung
Zimmer 3D-02
Telefon: 0731 185-1293
Telefax: 0731 185-221293
E-Mail:
thomas.langenbacher@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
21/621.41

14. Februar 2025

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

Sehr geehrte Frau Hofmann,

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

Gemeinde, Gemarkung	**Westerheim**
Vorhaben	**„Ried Nordost, Erweiterung Südost“** - frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange
Ihr Schreiben vom	13.01.2025
Ihr Zeichen	Hofmann
Planunterlagen vom	08.10.2024
Fristablauf für die Stellungnahme am	14.02.2025

Stellungnahme

1 **Anregungen**

1.1 **Landwirtschaft**

1.1.1 Es wird angeregt, den bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 1508/1 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einzubeziehen. Nach Kenntnis des Fachdienstes Landwirtschaft liegt dieser angrenzende Parkplatz bisher in keinem Bebauungsplan.

1.1.2 Der landwirtschaftliche Flächenverlust von 0,8 ha ist, bezogen auf die gewerbliche Fläche, relativ hoch. Ein Großteil der Plangebietsfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen. Es wird angeregt, mit der landwirtschaftlichen Fläche

sparsam umzugehen und die Möglichkeiten eines größeren bebaubaren Flächenanteils ohne eine zusätzliche landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme zu prüfen.

1.2 **Forst, Naturschutz**

Naturschutz

1.2.1 Im Rahmen des Bauvorhabens Az. 20.U/19.2099 wurden Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt. Diese müssen rechtsverbindlich und dauerhaft in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

1.2.2 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Untersuchungen zum Artenschutz gemacht. Die Maßnahmen zur Vermeidung aus der Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ vom 07.06.2024, geändert 16.09.2024 sind rechtsverbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

1.3 **Umwelt- und Arbeitsschutz**

Kommunales Abwasser

1.3.1 Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Eine Entwässerung im Mischsystem ist daher nur möglich wenn keine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist.

Immissionsschutz

1.3.2 Mit dem Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ soll ein bisher temporär genehmigter Standort planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll das Plangebiet zukünftig nicht nur für Lagerhallen und Stellplatzflächen genutzt werden dürfen, sondern auch für weitere Nutzungen. Vorgesehen ist die Ausweisung als Gewerbegebiet.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m Wohnbebauung. Es handelt sich hier um die als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesene Wohnbebauung Steinige, Steinige II und Steinige Ost.
Westlich des Plangebietes liegen die bestehenden Gewerbegebiete Ried Nordost, Ried Nordost 1.Änderung und Erweiterung sowie das Gebiet Ried. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde im Gebiet Ried eine Abstufung GE – GE(nichtstörend) oder MI zur Wohnbebauung hin vorgenommen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung bereits durch das bestehende Gewerbe ausgeschöpft werden.

Es wird daher angeregt, die auf das Wohnen einwirkenden Geräuschimmissionen von einem Sachverständigen untersuchen zu lassen, um sicherzustellen, dass die geplante Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung möglich ist.

2 Hinweise

2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

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

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

2.2 Forst, Naturschutz

Naturschutz

2.2.1 Die zusätzlichen Baumpflanzungen sind in Form von Obstbaumhochstämmen, StU mind. 14 – 16 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung, vorzunehmen.

2.2.2 Die Zelthallen und grundsätzlich auch neue Gebäude im Baufenster sind von der L 1236 - Laichinger Straße gut einsehbar, das Landschaftsbild weist aufgrund der Lage des Flurstücks am Ortsrand eine besondere Empfindlichkeit auf. Durch den geringen Abstand zu der im Süden liegenden Straße kann die zur Eingrünung erforderliche Bepflanzung mit hohen Gehölzen nur bedingt erfolgen.
Zum Schutz des Landschaftsbilds ist es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde deshalb erforderlich, auf dem Streifen zwischen Zelthalle 2 und dem Weg auf dem Flurstück 1510 entweder eine Fassadeneingrünung mit rankenden Pflanzen (Efeu, Knöterich, Wilder Wein, Geißblatt) mit Rankhilfe zu entwickeln oder den Streifen mit hochwachsenden Spalierbäumen zu bepflanzen.

2.3 Verkehr und Mobilität

Verkehrsbehörde

2.3.1 Die Zuständigkeit liegt beim GVV Laichinger-Alb als örtliche Straßenverkehrsbehörde.

2.4 Umwelt- und Arbeitsschutz

Wassergefährdende Stoffe

2.4.1 Für sämtliche Anlagen, Anlagenteile und Rohrleitungen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, sind Auffangvorrichtungen zu schaffen. Da die Anlage sich im Wasserschutzgebiet befindet ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100% des Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

2.5 Flurneuordnung

2.5.1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Langenbacher