Einbeziehungssatzung „Obere Bachwiesen“, Langenau

Den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 31.10.2025 der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung vom 19.08.2025 zugesandt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.12.2025 wurde gebeten. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Planung im Zeitraum vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 öffentlich ausgelegt

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Schreiben vom 19.12.2025)	**Stellungnahme** **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **Art der Vorgabe** Eingriff und Beanspruchung eines rechtskräftig festgesetzten Naturdenkmalbereiches (Naturdenkmal-Verordnung der Stadt Langenau vom 25.07.1997). Nach uns vorliegenden Informationen (siehe Kartenauszug in der Unterlagendatei) liegt auf dem zur Bebauung vorgesehenen Flurstück 748 das per Verordnung am 25.07.1997 ausgewiesene Flächenhafte Naturdenkmal (FND – D.16) „8425-0720031 - Nauursprung mit anschließender Bachlandschaft“. Rechtsgrundlage Naturdenkmal-Verordnung der Stadt Langenau vom 25.07.1997 – Nr. D.16. Ein FND genießt einen Schutzstatus, der mit dem eines Naturschutzgebietes vergleichbar ist. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten.	

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	Möglichkeiten der Überwindung (zum Beispiel Ausnahmen oder Befreiungen) Seit der Ausweisung vor 29 Jahren und der aktuellen Situation vor Ort müssen Veränderungen stattgefunden haben. Der damalige Abfluss verläuft nun etwas nördlicher, nur wurde dieser Verlauf nicht in der Verordnung angepasst. Dies muss im Vorfeld geklärt und hinsichtlich der Verordnung rechtssicher angepasst werden.	Der Verlauf des Naturdenkmals wurde 2003 in Absprache mit den Fachbehörden verändert. Eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes liegt der Stadt Langenau vor. Die Naturdenkmal-Verordnung wird durch die Stadt Langenau noch angepasst.
	2 Anregungen	
	2.1 **Forst, Naturschutz** Naturschutz	
	2.1.1 Neben den Belangen des Naturdenkmales besteht auch ein Widerspruch zur verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 des VV-Langenau, vom Februar 2025. Die Flurstücke 748 (Wiese mit 1.808 m²) und 748/1 (gesetzliche Gewässerrandstreifen) sind hier als „Grünfläche“ nach § 5 (2) Nr.5 BauGB ausgewiesen. Der rechtswirksame FNP der Stadt Langenau ist die planerische Willensbekundung der Gemeinde, diesen Bereich von baulichen Eingriffen freizuhalten. Die geplante Festsetzung als „Dorfgebiet“ (MD) steht hierzu im Widerspruch.	Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung angepasst und die Darstellung wird geändert.
	Nach § 1 der Abrundungssatzung soll im Osten von Langenau die Außenbereichsgrundstücke Nr. 748 und 748/1 in den Innenbereich (§ 34 BauGB) einbezogen werden. Das Flurstück 748/1 ist als Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite ausgewiesen und wird in den Satzungsbereich mit einbezogen und zugleich zur Kompensation des Eingriffes noch mit verrechnet. Im Außenbereich beträgt die gesetzliche Gewässerrandstreifens (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) zehn	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	Meter, der fachlich an dieser Stelle auch sinnvoll ist. Der Schutzstatus einer Fläche zum Zeitpunkt der Planung ist maßgeblich. Die Reduktion auf fünf Meter im Rahmen der Einbeziehungssatzung wird von Naturschutzseite kritisch gesehen, da für das Gewässer und die Biotope wichtige Pufferfunktionen verloren gehen und auch feuchte Biotopverbundsachsen im Rahmen des Biotopverbundes verkleinert und abgewertet werden. Eine Anrechnung zur Kompensation kann für den 5-Meter-Streifen nicht gelten. In den restlichen 5 m kann bis zur 10 m-Grenze eine gezielte Extensivierung der Kompensation dienen und angerechnet werden.	
	Des Weiteren weisen wir auf die Schutzwürdigkeit des Gebiets auch hinsichtlich der Vorkommen von geschützten Arten hin. Neben zahlreichen Feuchtgebietsarten, sowie Fledermäusen und Vögeln existiert im Bereich der Nau eine aktive Biberpopulation, die gerade in diesem Außenbereich und dem Schutzstreifen seine Hauptaktivität entfaltet und eine Beeinträchtigung erfahren kann hinsichtlich § 44 BNatSchG (Störungs- und Schädigungsverbot).	Kenntnisnahme. Durch ein beauftragtes Fachbüro wurde mittlerweile ein artenschutzrechtlicher Relevanzbericht erstellt, der den Unterlagen beiliegt.
	Hinsichtlich der Intensität der Versiegelung und zukünftigen Nutzung gibt es keine Aussagen und keine hinreichende Eingriffsbewertung. Wir empfehlen eine ordnungsgemäße Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach den Vorgaben des NatSchG / ÖKVO-BW. So ermöglicht die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,6. Ein Versiegelungsgrad der in einer Auenrandlage und feuchten Biotopverbundsachse fachlich nicht zu vertreten ist. Angesichts des Klimawandels und möglichen Hochwasserspitzen ist der Talraum naturnah, aufnahmefähig und frei zu halten.	Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde durch ein beauftragtes Fachbüro erstellt und liegt den Unterlagen bei.

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	2.2 **Umwelt- und Arbeitsschutz** Kommunales Abwasser	
	2.2.1 In § 4 der Bauvorschriften wird nur die Versickerung des Dachflächenwassers zugelassen. Aufgrund der Nähe zum oberirdischen Gewässer Nau wäre auch eine Einleitung nach der Niederschlagswasserverordnung möglich. Dies kann in den Bauvorschriften ergänzt werden.	Die Vorschrift wird entsprechend angepasst.
	Altlasten	
	2.2.2 Das Flurstück 748/1 ist teilweise als Altablagerung „AA Obere Bachwiesen, Langenau“ (Flächen Nr. 00356-000) erfasst. Im Untergrund können entsorgungsrelevante Verunreinigungen oder Müllreste vorliegen.	Kenntnisnahme
	3 Hinweise	
	3.1 Straßen	
	3.1.1 Bei der Wasserstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Langenau.	Kenntnisnahme
	3.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung	
	3.2.1 Derzeit weist der Flächennutzungsplan Grünflächen aus. Um die städtebauliche Ordnung herzustellen, ist eine Berichtigung des FNP erforderlich.	Kenntnisnahme
	3.2.2 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.	Wird zugesagt
	3.2.3 Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.	Wird zugesagt

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Stellungnahme/ Vorschlag
	3.3	**Landwirtschaft**	
	3.3.1	Es werden keine Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur berührt, immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
	3.4	**Verkehr und Mobilität** Verkehrsbehörde	
	3.4.1	Die Zuständigkeit in straßenverkehrsrechtlichen Angelegenheiten liegt beim Verwaltungsverband Langenau.	Kenntnisnahme
	3.5	**Umwelt- und Arbeitsschutz** Boden- und Grundwasserschutz	
	3.5.1	Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.	Kenntnisnahme
	3.5.2	Der Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten abseits des Baubetriebes mit einer Schütthöhe von maximal 2 m zu lagern. Die Mieten sind zu profilieren (Seitenneigung 2%), zu glätten und vor Vernässung zu schützen.	Kenntnisnahme
	3.5.3	Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.	Kenntnisnahme
	3.5.4	Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Stellungnahme/ Vorschlag
		folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.	
	3.5.5	Für eventuell notwendige Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.	Kenntnisnahme
	3.5.6	Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.	Kenntnisnahme
	3.5.7	Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.	Kenntnisnahme
	3.5.8	Die Gründung und Ausführung des Bauwerks sind bei hohen Grundwasserständen gegen drückendes Wasser z.B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen.	Kenntnisnahme
	3.5.9	Bauwerke sind gegen Aufschwimmen zu sichern.	Kenntnisnahme
	3.5.10	Das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried – Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 16. April 2015 sind einzuhalten.	Kenntnisnahme
	3.5.11	Eine Erdwärmesonde darf an diesem Standort nur betrieben werden, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Die Herstellung und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen. Alternativ kann der Einbau von Erdwärmekollektoren oder Erdwärmekörben unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden. **3.6 Flurneuordnung** 3.6.1 Es werden keine Einwendungen vorgebracht	 Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 25.11.2025)	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken. <u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis	Kenntnisnahme Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG wird in die Satzung aufgenommen.

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Netze ODR GmbH (Schreiben vom 04.11.2025)	Sehr geehrte Damen und Herren, danke für die Beteiligung am Verfahren der Einbeziehungssatzung „Obere Bachwiesen“ in Langenau. Wir haben keine Anregungen zum vorliegenden Verfahren. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 15.12.2025)	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Zweckverband Landeswasserversorgung (Schreiben vom 17.11.2025)	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir von Ihren Vorhaben nicht betroffen sind. Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Regionalverband Donau-Iller (Schreiben vom 15.12.2025)	Sehr geehrte Damen und Herren, regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
TransnetBW GmbH (Schreiben vom 20.11.2024)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung 'Obere Bachwiesen' Langenau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
Vodafone West GmbH (Schreiben vom 03.12.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.10.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Mit freundlichen Grüßen Vodafone West GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
terranets bw GmbH (Schreiben vom 31.10.2025	Sehr geehrte Damen und Herren,	Kenntnisnahme

Träger öffentlicher Belange	Anregungen	Stellungnahme/ Vorschlag
	die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern, oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden, ist eine erneute Anfrage erforderlich.	

B. Privatpersonen:

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben:
BUND-Umweltzentrum Ulm
Gemeinsamer Gutachterausschuss Ehingen
Deutsche Telekom, Ulm
TransnetBW
Gasversorgung Langenau
Verkehrsbehörde VVL
Tiefbauamt Stadt Langenau

Aufgestellt: Langenau, 02.09.2026

Schulz
Baurechtsamt