

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen  
Energiegewinnung (2021)

5. Änderung,  
Wohnbaufläche Allmendingen "Witzensteige"

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ZUR VERFAHRENSLEITUNG

VORENTWURF

Stand: 08.01.2025

Bearbeitung:

**Studio Stadtlandschaften**

Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart

T 0711. 255 09 55 0 • [info@studiostadtlandschaften.de](mailto:info@studiostadtlandschaften.de)

(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

## INHALT

1. ANLASS DER ÄNDERUNG	3
2. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	3
3. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3.1 Plangebietsumfang	3
3.2 Struktur und Nutzungen im Plangebiet	3
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
4.1 Erforderlichkeit	4
5. RAUMORDNERISCHE VORGABEN	4
5.1 Landesentwicklungsplan	4
5.2 Regionalplanung	5
5.3 Standortwahl und -eignung	5
6. PLANUNGSZIELE	6
6.1 Geplante Gebietsfestsetzung	6
6.2 Verkehrserschließung	6
7. WEITERES VORGEHEN	6

## **1. Anlass der Änderung**

Die Gemeinde Allmendingen plant aufgrund mangelnder geeigneter Wohnbauflächen die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann Schwenksweiler. Als Ausgleich soll es zur Herausnahme einer im Flächennutzungsplan (FNP) geplanten Wohnbaufläche östlich der Schmiech (AL3) kommen.

Der überwiegende Planbereich wird bisher im gültigen FNP und dessen 1. Teilfortschreibung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein kleiner Teil ist bis jetzt als geplante Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der Wohnbauflächen geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hierzu ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Für eine ausgeglichene Flächenbilanz ist eine Herausnahme von geplanten Flächen erforderlich. Eine Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche an der Schmiech erscheint aus unterschiedlichen Gründen, unter anderem aufgrund der Immissionssituation zum Gewerbe und der Hochwassersituation, mittelfristig als schwierig.

## **2. Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebiets Allmendingens. Es liegt südlich der Alheimer Straße (K 7422), die Allmendingen mit Alheim und Schwörzkirch verbindet. Westlich des Plangebiets sind die Gewerbeflächen des Unternehmens Rampf Formen GmbH verortet, nördlich des Plangebiets befindet sich die Wohnsiedlung Schwenksweiler. Südlich des Plangebiets erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ sowie das FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und bezieht die Flurstücke 505/4; 505/5 (Weg); 507 (Weg); 511; 513/1; 513/2 und 513/3 (Aschenbach) vollständig sowie die Flurstücke 503 (Aschenbach) und 512 (Weg) teilweise ein. Südwestlich des Plangebiets wird das Gewerbegebiet „Schwenksweiler“ entwickelt.

## **3. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

### **3.1 Plangebietsumfang**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 4,5 ha.

Der zu überplanende Bereich wird nach Osten und Süden durch die landwirtschaftliche Parzellen 505/3, 507/1, 507/3, 508 und 511 begrenzt. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die geplante Gewerbebaufläche Flurstück Nr. 514 und Gewerbebaufläche auf Flurstück Nr. 515 begrenzt. Nach Nordwesten grenzen die geplanten Mischbauflächen auf Flurstück Nr. 522 und 522/4 an. Die Alheimer Straße im Norden befindet sich auf dem Flurstück 484/2.

### **3.2 Struktur und Nutzungen im Plangebiet**

Mit Ausnahme des Aschenbach und dessen Randstreifen auf dem Flurstück 513/3 handelt es sich bei den Flächen um relativ strukturarme hauptsächlich agrarisch genutzte Flächen.

## 4. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung wird in einem Vollverfahren aufgestellt. Gemäß den Anforderungen des § 2a BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 4.1 Erforderlichkeit

Für die Bebauung im Außenbereich auch wenn in Ortsrandlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit verbunden die Änderung des Flächennutzungsplans im Vollverfahren erforderlich.

Zudem ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht aufzustellen, in dem die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander erläutert, beschrieben und bewertet werden.

## 5. Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ist Allmendingen dem ländlichen Raum in der Region Donau-Iller zugeordnet.

Allgemein formuliert der LEP zur Wohnraumentwicklung:

(1.4 G)

*Zur Sicherung der **Standortattraktivität der Städte und Gemeinden** und zur Gewährleistung einer **angemessenen Versorgung mit Wohnraum** für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparer Form verwirklicht werden.*

Speziell zum Ländlichen Raum im engeren Sinne unter den Allmendingen fällt heißt es im LEP:

(2.4.3 G)

*Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

## 5.2 Regionalplanung

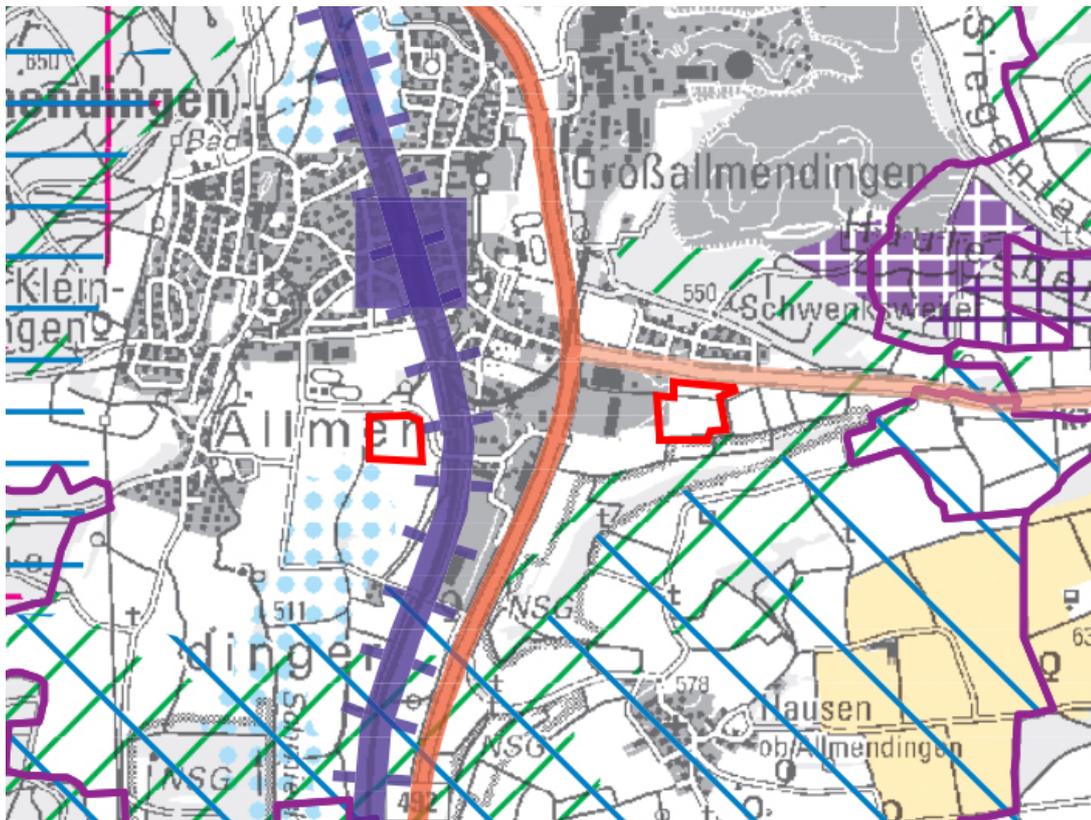


Abb.2: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte; (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, Kachel 7, abgerufen: 08.01.2025); Planbereiche durch Studio Stadtlandschaften ergänzt in rot

Die Planbereiche sind in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Fläche „Witzensteige“ und die Herausnahme als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Ein kleiner Teil der Fläche „Witzensteige“ ist als Siedlungsfläche von Allmendingen ausgewiesen.

## 5.3 Standortwahl und -eignung

Die Auswahl der Herausnahme erfolgt auf Grund der mittelfristig schlechten Umsetzungsmöglichkeiten welche durch angrenzende Immissionen und eine erhöhte Hochwasserwahrscheinlichkeit zu Stande kommen.

Da mit der Fläche auf dem Gewann „Witzensteige“ ein geringeres Konfliktpotential vorhanden ist, das zusätzlich auch eine Abrundung des Ortschaftsrandes erlaubt, wurde diese für den

Flächentausch als Ausweisungsflächen ausgewählt. Besser geeignete Flächen sind in Allmendingen derzeit nicht verfügbar. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie mögliche Konflikte zum bestehenden Gewerbe und dessen Erweiterung durch die Gebietsentwicklung „Schwenksweiler“ zu vermeiden sind.

## **6. Planungsziele**

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Allmendingen ergibt sich die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Die 5. Änderung schafft im Osten Allmendingens einen neuen Ortsrand und eine abgerundete Ortseingangssituation. Es wird angestrebt eine Nutzung als Wohnbaugebiet zu entwickeln. Im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine Nutzung Mischbaugebiet vorgesehen. Diese Nutzung soll einen Übergang zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet außerhalb des Plangebiets generieren.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der nördlich verlaufenden Altheimer Straße aus. Zudem wird das Plangebiet über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Bereichen Allmendingens verbunden.

Die Einbindung und Aufwertung der Landschaftselemente ist ein wesentliches Planungsziel. Am Verlauf des Aschenbachs wird eine Gewässerrandgestaltung mit aufwertender Bepflanzung im Bebauungsplan geplant. Zwischen dem Baugebiet und dem südlich liegendem Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet wird eine Pufferzone entwickelt, die einen Übergang in die Landschaft herstellt.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplan aufzustellen, welcher eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfordert. Im Bauleitplanverfahren sind besonders die störungsfreie, differenzierte Nutzung des Geländes und die verkehrliche Neuordnung zu berücksichtigen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### **6.1 Geplante Gebietsfestsetzung**

Es soll eine geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden. Außerdem wird am Westrand eine geplante Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Übergang zum außerhalb liegenden Naturschutzgebiet wird eine geplante Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO festgesetzt.

### **6.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der nördlich verlaufenden Altheimer Straße aus. Zudem wird das Plangebiet über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Bereichen Allmendingens verbunden.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Mit einem positiven Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wird das Aufstellungsverfahren mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses eingeleitet. Es soll eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit den Planungszielen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger erfolgen.

Mit den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Konkretisierung der Planung. Hierauf kann der Entwurf der 5. Änderung erarbeitet werden, dem ein Umweltbericht beigefügt wird, in dem die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Hieran folgen die weiteren Schritte des Aufstellungsverfahrens im Regelverfahren nach Baugesetzbuch.

aufgestellt:  
Stuttgart, 08.01.2025  
letztmalig geändert: 08.01.2025  
Studio Stadtlandschaften GmbH