

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

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

7. Änderung / Flächentausch, „Schulstraße / Forchenweg“ Gemarkung Altheim

–ENTWURF – BEGRÜNDUNG

Stand: 17.04.2025

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiodstadtlandschaften.de
(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Planungsziel	3
2. Lage im Gemeindegebiet	3
3. Plangebietsumfang	4
4. Zweck der Planung	4
5. Planungsgrundlagen	4
5.1 Rechtsgrundlagen	4
5.2 Übergeordnete Planvorgaben	5
6. Übersicht der Fläche zur Planänderung	7
6.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort	7
6.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte	8
6.3 Archäologische Denkmalpflege	9
6.4 Geologische- und Bodenhinweise	9
7. Zusammenfassung	10

Anlagen:

- Planteil, Entwurf vom 17.04.2024
- Entwurf Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vom 17.04.2024

1. Anlass und Planungsziel

Mit der 7. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2021 des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim soll die Wohnbauentwicklung auf der bisher im Flächennutzungsplan am östlichen Siedlungsrand dargestellten geplanten Wohnbaufläche mit besser geeigneten Flächen getauscht und somit ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit angrenzenden geplanten Gewerbebauflächen vermieden werden. Diese Thematik von nebeneinander stehender Nutzung verfestigt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Östlicher Ortsrand“ (siehe auch 2. FNP - Änderung).

Die Gemeinde möchte alternative Arrondierungsflächen der Siedlungsstruktur, für die auch gewisse Umsetzungsperspektiven und weniger Konfliktpotential bestehen, zukünftig im Flächennutzungsplan ausweisen. Hierzu findet eine Herausnahme der östlichen Fläche und Neuausweisung der Flächen an der Schulstraße und dem Forchenweg statt.

Konkrete Nachfragen an die Gemeinde dokumentieren eine grundsätzliche Nachfrage nach entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen, ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche sollen im FNP als geplante Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen werden. Die bisher geplanten Wohnbauflächen sollen herausgenommen werden und wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim hat hierzu in seiner Sitzung am 16.01.2025 den Einleitungsbeschluss gefasst.

2. Lage im Gemeindegebiet

Der Planbereich verteilt sich auf drei Flächen auf Gemarkung der Gemeinde Altheim.

	Herausnahme Ortsrand Ost	Neuausweisung geplante Wohnbaufläche „Schulstraße“	Neuausweisung geplante Mischbaufläche „Forchenweg“
Flurstück(e)	Nr. 331, 331/1, 332 und 333/1 sowie Teile von 334/1 und 334/2	Nr. 244 (teils)	Nr. 328 (teils)
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Fläche, Gärten	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche
Aktuelle Ausweisung	geplante Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche
Geplante Ausweisung	landwirtschaftliche Fläche	geplante Wohnbaufläche	geplante Mischbaufläche
Umgebung	angrenzend an geplante Gewerbebauflächen im Osten auf Flst. 366	grenzt südlich an die einseitig angebaute Schulstraße, im Osten und Westen bestehen Mischbaugebiete, nördlich grenzen weiterhin landwirtschaftliche Flächen an	grenzt östlich an Forchenweg und südlich an Braas- und Schwenkstraße, nördlich Wohnbaugebiete, südlich landwirtschaftliche Fläche, westlich Mischbaugebiet, östlich Mischbaugebiet und Gewerbegebiet
Flächenbilanz	-0,8 ha	0,4 ha	0,9 ha

3. Plangebietsumfang

Der Geltungsbereich umfasst für die drei Teilflächen insgesamt eine Fläche von rund 2,1 ha, wobei bilanziell nicht mehr neue geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden, als herausgenommen werden.

Der zu überplanende Bereich an der **Schulstraße** (Teile von Flurstück 244) wird nach Norden durch verbleibende Teile des Flurstück 244 begrenzt, die auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. An die Westgrenze grenzt ein Feldweg auf dem Flurstück 222/1. Im Süden die Schulstraße auf dem Flurstück 223 und im Osten bilden eine Scheune auf Teilen von Flurstück 244 und ein Wohnhaus auf Flurstück 244/1 als Teil des bestehenden Mischgebiets die angrenzenden Nutzungen.

Am **Forchenweg** (Teile von Flurstück 328) wird die geplante Mischbaufläche nach Norden hin durch bestehende Wohnbauflächen auf den Flurstücken 323/5 und 323/7 begrenzt. Nach Westen grenzen bereits bebaute Mischbauflächen auf den verbleibenden Teilen des Flurstück 328 und auf dem Flurstück 327 an. Im Süden grenzt auf dem Flurstück 329 die Braas- und Schwenkstraße und im Osten der Forchweg auf dem Flurstück 323 an.

Die **Herausnahme am Ostrand** wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen auf dem benachbarten Flurstück 335/1 begrenzt. Im Osten grenzen die verbleibenden Teile der Herausnahmeflurstücke als landwirtschaftliche Flächen an. Südlich befindet sich die Mischbaufläche auf dem Flurstück 331/1. Westlich grenzen im südlichen Bereich die Flurstücke 332/1 und 333/4 als bereits bebaute Wohnbauflächen an und im nördlichen Bereich die geplanten Wohnbauflächen auf den Flurstücken 333/7 sowie auf Teilen von 334/1 und 334/2.

4. Zweck der Planung

Die „1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021) des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001) weist für die „Herausnahme Ost“ geplante Wohnbauflächen aus. Aufgrund zu erwartender Konflikte mit der 2. FNP Änderung (angrenzende Gewerbefläche im Osten) soll die Fläche herausgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Im Tausch um weiterhin konkrete bestehende Wohnbauanfragen in Altheim bedienen zu können und die Flächen für die Entwicklung der Gemeinde im Umfang gleich groß zu erhalten, wird die Fläche nördlich der Schulstraße und die Fläche südwestlich am Forchenweg neu als geplante Wohnbaufläche an der Schulstraße bzw. als geplante Mischbaufläche am Forchenweg ausgewiesen. Die Ausweisung der Fläche am Forchenweg als geplante Mischbaufläche anstatt einer Wohnbaufläche ist in der angrenzenden bestehenden Ortsstruktur mit einer innerörtlich typischen gemischten Nutzungsstruktur begründet.

Es werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften als Wohngebiet und als Mischgebiet auf den beiden Flächen geschaffen.

5. Planungsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. S. 394)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Datengrundlagen

- Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim:
Flächennutzungsplan 1. Teilfortschreibung Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, wirksam seit 19.03.2021

5.2 Übergeordnete Planvorgaben

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

5.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Die Landesplanung ordnet Altheim dem ländlichen Raum in der Region Donau-Iller zu. Allgemein formuliert der LEP zur Wohnraumentwicklung:

*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 sparender Form verwirklicht werden. (1.4 (G))*

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

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. (2.4.3 (G))

5.2.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Planbereiche sind in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Schulstraße und am Ostrand als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Die Fläche am Forchenweg ist hingegen als Siedlungsfläche von Altheim ausgewiesen.

Zu Wohnen sind folgende Grundsätze formuliert:

B III G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

In der Begründung heißt es hierzu:

Zur Stabilisierung und Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region kann die Nutzung der hier gegebenen Siedlungsmöglichkeiten entscheidend beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt. ...

B III G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

In der Begründung heißt es hierzu:

Die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen kann reduziert werden, indem Bauflächen optimal genutzt werden. Bei gewerblichen Bauflächen ist neben einer sinnvoll hohen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch darauf zu achten, dass Erschließungs-, Verkehrs- und Nebenflächen möglichst gering gehalten oder mit benachbarten Gewerbebetrieben gemeinsam genutzt werden. Insbesondere bei Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf eine flächensparende Nutzung zu achten.



Abb. 1: Ausschnitt aus der RNK des Regionalplans Donau-Iller
(Geltungsbereiche der Änderung in rot markiert)

5.2.3 Resumée:

Die geplante Änderung bzw. der Flächentausch fügt sich inhaltlich und räumlich grundsätzlich in die Ziele der Raumordnung und gesetzlicher Rahmenbedingungen bezüglich ressourcenschonender Entwicklung ein.

In 6.1 ff. erfolgt eine weitergehende flächenbezogene Prüfung auf die Anforderungen.

Bei dieser Änderung sind auch die Folgewirkungen des Raumanspruchs zu berücksichtigen. Durch die Errichtung von Wohn- und Mischbau ergeben sich Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landwirtschaft, aber auch auf die Siedlungsentwicklung. Diese werden aber durch die Herausnahme von bisher dargestellten geplanten Wohnbauflächen ausgeglichen.

6. Übersicht der Fläche zur Planänderung

6.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort

Die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche am **Ostrand** soll herausgenommen werden und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Es soll für die Fläche an der **Schulstraße** eine geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden.

Es soll für die Fläche am **Forchenweg** eine geplante Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Die Gebietscharakteristik ist dem jeweiligen Vorhaben vorbehalten und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bezüglich der Gebietsfestsetzung und planungsrechtlichen Vorgaben konkretisiert.

Im Geltungsbereich der Fläche an der Schulstraße sind im Osten einzelne Gehölze auf Grünland zu finden, während am Forchenweg für das gesamte Plangebiet vereinzelt Gehölze auf Grünland vorhanden sind.

Am Forchenweg besteht zusätzlich bereits ein einzelnes Einfamilienhaus als Wohnbebauung mit Zufahrt vom Forchenweg. Diese Bestandsbebauung kann im Rahmen der weiteren Planung auf Bebauungsplanebene integriert und erhalten werden.

Die Nutzungen als landwirtschaftliche Flächen bzw. auf Flurstück 331 als Garten / Grünland bleibt weiterhin am Ostrand erhalten.

6.1.1 Standortauswahl- und entscheidung

Die Auswahl der Herausnahme erfolgt aufgrund des hohen Konfliktpotentials welches durch die 2. Änderung und die geplante Gewerbebaufläche zustande kommt.

Da mit den Flächen an der Schulstraße und am Forchenweg zwei besser geeignete Flächen mit deutlich geringerem Konfliktpotential vorhanden sind, die zusätzlich auch eine Abrundung des Ortschaftsrandes erlauben, wurden diese für den Flächentausch als Ausweisungsflächen ausgewählt. Hinzu kommt die bereits vorhandene Erschließung bei beiden Neuausweisungsflächen.

Besser geeignete Flächen sind in Bezug auf die genannten Kriterien in Altheim derzeit nicht verfügbar.

6.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereichs der Fläche an der Schulstraße kann von Süden über diese erfolgen ohne die Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen.

Die Fläche am Forchenweg kann ebenfalls durch öffentliche bereits bestehende Erschließung (Forchenweg und Braas- und Schwenkstraße) erschlossen werden, hier ist auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen, inwieweit eventuell eine zusätzliche öffentliche oder private Erschließung einzelner Grundstücke erforderlich ist.

Die planexternen Erschließungsanlagen sind aufgrund des geringen Umfangs der Flächen und damit dem voraussichtlichen zusätzlichen Verkehr ausreichend leistungsfähig.

6.1.3 Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft ist der Boden der Neuausweisungsfläche an der Schulstraße aufgrund der mittleren Bodenfruchtbarkeit (LGRB) und Vorbehaltsflur II (nach Flurbilanz 2022) dementsprechend überwiegend landbauwürdig.

Für die Fläche am Forchenweg liegen keine Bewertungen vor.

Die Fläche der Herausnahme ist hingegen Vorbehaltsflur I und hat eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit, sodass die Wiederdarstellung als landwirtschaftliche Fläche im FNP positiv zu bewerten ist.

6.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte

6.2.1 Immissionsschutz

Die Herausnahme ist so gewählt, damit Immissionskonflikte vermieden werden können.

Für die Neuausweisungen sind der geplanten Nutzung entsprechend Konflikte mit der aktiven Landwirtschaft (durch Geruchsimmissionen) in der Umgebung möglich, dies ist auf Ebene des Bebauungsplans z.B. durch ein Geruchsgutachten zu prüfen.

Die Mischbaufläche dient als Übergang der östlich gelegenen Gewerbefläche zu den westlichen Wohnbauflächen. Die geplante Wohnbaufläche an der Schulstraße fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Negative Immissionen in benachbarten Gebieten sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Naturschutz

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Auswirkungen des Vorhabens schutzgutbezogen zu ermitteln und zu bewerten; dies erfolgt im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

Die Streuobstbestände auf dem Flurstück 334/1 (Teil der Herausnahme) sind weiterhin zu erhalten, wobei dies aufgrund der Wiederausweisung als landwirtschaftliche Fläche unproblematisch möglich ist und die geplante Ausweisung damit dem aktuellen Zustand entspricht.

Die Integration einzelner Gehölze in die Planung ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.

Weitere Schutzgebiete werden durch den Flächentausch nicht tangiert.

Beide Neuausweisungen integrieren sich aus städtebaulicher Sicht sehr gut in die Ortsstruktur und sind dreiseitig von Bestandsbebauung umschlossen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geplanten Bauflächen somit nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Grünflächen zum Ortsrand hin durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft zu gewährleisten. Damit verbunden ist die dauerhafte Gewährleistung der landschaftsräumlich typischen Ansicht der Ortschaften in der Region Donau-Iller.

Die bisher landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Wohn- und Mischbauten versiegelt, sodass das Bodengefüge nachhaltig beeinträchtigt werden wird. Als Ausgleich erfolgt die Herausnahme von Teilen der geplanten Wohnbaufläche dies und der Neuzuschnitt die-

ser Fläche wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da es nicht wie bisher geplant zur Erweiterung des Ortsrand in diesem Bereich kommt.

6.2.3 Artenschutz

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Aufgrund der Gehölzstrukturen und der Nähe zum Ortsrand sind Vorkommen von Offenlandarten wie z.B. Feldlerchen unwahrscheinlich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG trotzdem zu untersuchen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene sind Verbotstatbestände nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht zu erwarten.

6.3 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb der FNP-Änderungsfläche befinden sich Flächen von archäologisch denkmal-schützender Relevanz. Da diese Fläche aber im Bereich der Herausnahme liegt und damit voraussichtlich weiterhin wie bisher genutzt wird, sind keine baulichen Bodeneingriffe zu erwarten.

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 zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6.4 Geologische- und Bodenhinweise

6.4.1 Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB.

Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

6.4.2 Boden

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karten 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung wird durch entsprechende Herausnahme an anderer Stelle ausgeglichen. Es ist mit Versiegelungsraten von bis zu 0,4 bzw. 0,6 entsprechend § 17 BauNVO zu rechnen.

Mineralische Rohstoffe

Von der Planung werden keine nachgewiesenen Vorkommen berührt.

6.4.3 Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Auf die Lage der Planflächen innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ (LUBW-Nr.: 425 208) wird hingewiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- und Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

7. Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2015, Stand der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ 2012, der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zum Flächentausch dreier Flächen an Forchstraße und Schulweg für die Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten mit dem Gewerbegebiet der 2. FNP-Änderung geschaffen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch die Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche und geplanter Mischbaufläche und Rücknahme von geplanter Wohnbaufläche an anderer Stelle in der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklung in der vorbereitenden Bauleitplanung eingebracht werden. Es findet insgesamt keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen statt. Für die geplanten Bauflächen liegen konkrete Flächenanfragen vor.

Es wird den Belangen der städtebaulichen Entwicklung mit der Ausweisung entsprochen und die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist für die Rücknahme höher als die der geänderten Flächen.

Der vorliegende Planungsstand ist um die Erkenntnisse aus der folgenden Beteiligung gegebenenfalls weiter zu ergänzen.

aufgestellt:

Stuttgart, 14.04. 2025

letztmalig geändert: 17.04.2025

Studio Stadtlandschaften GmbH