

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

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

2. Änderung, „Gewerbebaufläche Altheim Ost“, Gewann Gassenäcker/Mittelfeld Gemarkung Altheim

– ENTWURF – BEGRÜNDUNG

Stand: 17.04.2025/22.05.2025

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Planungsziel	3
2. Zweck der Planung	3
3. Planungsgrundlagen	4
3.1 Rechtsgrundlagen	4
3.2 Übergeordnete Planvorgaben	4
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan VG Allmendingen / Altheim	6
4. Übersicht der Fläche zur Planänderung	7
4.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort	7
4.2 Flächennachfrage und Bedarfssituation	8
4.3 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte	9
4.4 Archäologische Denkmalpflege	10
4.5 Geologische- und Bodenhinweise	10
5. Zusammenfassung	11

Anlagen:

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

1. Anlass und Planungsziel

Mit der 2. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2021 des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim beabsichtigt die Verwaltungsgemeinschaft eine Teiländerung zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Gewann Gassenäcker/Mittelfeld auf Gemarkung Altheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ entwickelt die Gemeinde derzeit gewerbliche Bauflächen. Der überwiegende Planbereich ist durch die 1. Teilfortschreibung im FNP als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Planbereich reicht nach Osten in einen bisherigen Bergabbaubereich, der im FNP mit dem Rekultivierungsziel landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Da der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans entsprechend der konkreten Flächenbedarfe die im Umfang der bisher als geplante Gewerbefläche im wirksamen FNP dargestellte Fläche nach Osten überschreitet, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat im September 2023 den Entwurfsbeschluss eines konkretisierten Planstands zum Bebauungsplan beschlossen, der den Bedarf für eine konkret geplante Betriebsumsiedlung abbildet.

Nach Osten soll der durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Flächenbedarf zudem in geringem Umfang sinnvoll arrondiert werden, so dass eine harmonische Gebietsabgrenzung nach Norden in der Gebietstiefe der bisherigen Ausweisungsfläche erfolgt. Hierzu ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Erschließungsoption nach Osten berücksichtigt, um die östlich angrenzenden Flächen in einem nächsten Realisierungsabschnitt entsprechend zu entwickeln.

Mit einer Flächennutzungsplanänderung soll der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient somit der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim hat hierzu in seiner Sitzung am 28.11.2023 den Einleitungsbeschluss gefasst.

2. 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 den Standort bereits eine geplante gewerbliche Baufläche aus. Diese reicht vom östlichen Ortsrand von Altheim bis zu östlich angrenzenden Abgrabungsfläche.

Aufgrund konkreter Flächennachfrage soll die Fläche gegenüber dem wirksamen FNP nach Osten erweitert werden. Dieses Flächenpotenzial bietet der Gemeinde ein Angebot zur aktiven Gewerbeentwicklung entsprechend der Nachfragesituation. Die Gemeinde hat konstant Nachfrage nach verfügbaren Gewerbeflächen.

Mit der 2. Änderung werden damit die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Gewerbegebiet im Bereich der Gewanne Gassenäcker/Mittelfeld geschaffen sowie eine Arrondierungsfläche ausgewiesen, die der Gemeinde ein Angebot zur aktiven Gewerbeentwicklung entsprechend der Nachfragesituation bietet; derzeit kann sie diesen Nachfragen nicht nachkommen.

Die vorliegende 2. Änderung umfasst folgende Fläche mit dem Planungsziel der Neuausweisung von geplanten Gewerbebauflächen:

Neuausweisung: Geplante Gewerbebaufläche, Gemarkung Altheim, Flurstücke
Nrn. 367 und 368

3. Planungsgrundlagen

3.1 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
- Gemeinde Altheim:
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet östlicher Ortsrand" – Unterlagen zum erneuten Entwurfsstand vom 17.04.2025, gefertigt von Studio Stadtlandschaften

3.2 Übergeordnete Planvorgaben

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

3.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Die Landesplanung formuliert in Bezug auf die Aspekte der Planänderung folgende Ziele:

Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume

funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft. (2.4.1 (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. (2.4.3 (G))

Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern. (2.4.3.2 (G))

Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln. (3.1.1 (G))

Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (3.3.4 (G))

3.2.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, verbindlich ab dem 21.12.2024, als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Nach Norden grenzt ein Gebiet für Landwirtschaft (VBG) – PS B I 2.1 G (3) nach Nordwesten ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) – PS B I 1 G (7) an. Nach Osten ist die Bestandsfläche für Tagebau dargestellt.

Zu Gewerbe sind folgende Grundsätze formuliert:

BIII 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.

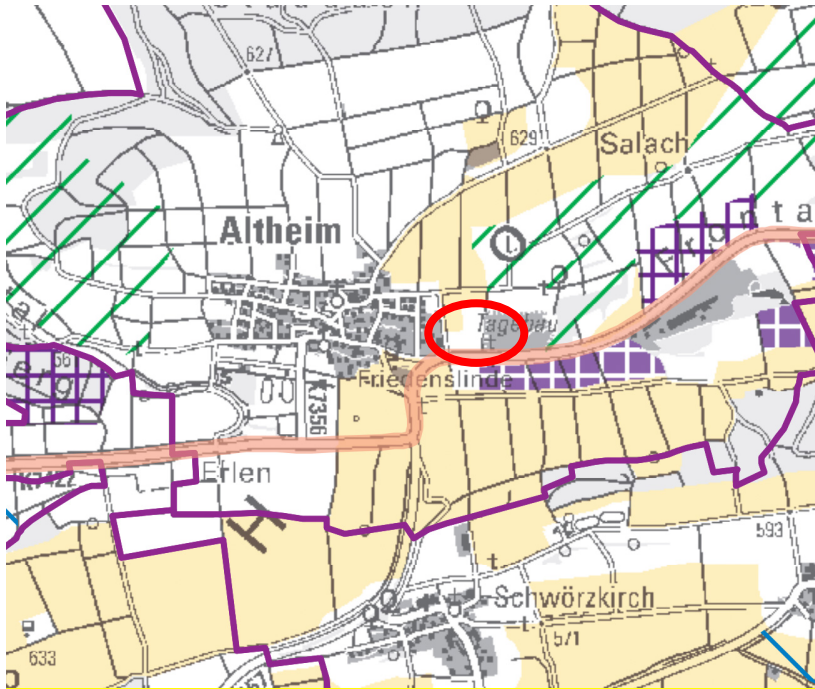


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller, 2024 (Geltungsbereich der Änderung in rot markiert)

3.2.3 Resumée:

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

Die Überplanung von bisherigen Sandabbauflächen stellt eine Nachnutzung der Inanspruchnahme genommenen Flächen dar. Die Zielplanung der Rekultivierung nach Bergrecht wird in der Eingriffsbewertung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

In 4.1 ff. erfolgt eine weitergehende flächenbezogene Prüfung auf die Anforderungen.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan VG Allmendingen / Altheim

Die 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim (1. Teilfortschreibung Gewerbe und regenerative Energiegewinnung 2021), genehmigt am 19.03.2021, stellt das Teilgebiet der beabsichtigten ergänzenden Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Westlich des Änderungsbereichs ist durch die 1. Teilfortschreibung bereits eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Anlass der 1. Teilfortschreibung war, dass die vorhandenen und im Flächennutzungsplan 2015 damals geplanten verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die Gemeinde Altheim überwiegend ausgeschöpft waren. Die verbleibende gewerbliche Baufläche am östlichen Ortsrand bot aufgrund ihres schmalen Zuschnitts keine adäquate Entwicklungsfläche.

Zu dieser FNP-Teilfortschreibung wurde eine Alternativenprüfung potentieller Bauflächen (Flächenpool) für die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Form von Steckbriefen durchgeführt. Diese enthalten sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien zur Bewertung ihrer Eignung. Für Altheim wurde die Entwicklung am östlichen Ortsrand als grundsätzlich geeignet bewertet, zur Ausweisung empfohlen und im FNP in einem nach damaliger Bedarfsermittlung begründeten Umfang auch dargestellt.

4. Übersicht der Fläche zur Planänderung

Neuausweisung Gewerbebaufläche Altheim Ost, Altheim	
Lage:	östlicher Ortsrand von Altheim
Flurstück:	Nrn. 367 und 368
Größe:	insgesamt ca. 2,1 ha
Derzeitige Flächenausweisung FNP 2021	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Flächenausweisung	geplante Gewerbebaufläche, ca. 2,1 ha

4.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort

Die Flächen innerhalb des Planbereichs werden als geplante Gewerbebauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

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

Im Zusammenhang mit der bisherigen Planung und Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird die Erschließung der Gewerbebauflächen perspektivisch insgesamt über einen neuen Anschluss an die über die Kreisstraße 7422 geplant.

Die Änderungsfläche selbst wird als Erweiterungsfläche über das derzeit in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet durch Verlängerung des Erschließungsstichs erfolgen. Damit ist also eine sehr flächensparende und effiziente spätere Erschließung möglich.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO angestrebt.

4.1.1 Standortauswahl- und entscheidung

Im Rahmen der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans „Gewerbe und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung“ der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim wurden mehrere Potenzialflächen zur gewerblichen Entwicklung geprüft. Für die Gemeinde Altheim zeichnet sich die gewerbliche Entwicklung am östlichen Ortsrand seit Langem als gemeindliches städtebauliches Ziel der Siedlungsentwicklung ab.

Für die Flächenauswahl war ein ebenso wesentliches Kriterium die konkrete und absehbare Umsetzungsabsicht durch einen örtlichen gewerblichen Interessenten, der aufgrund beengter Situation am bisherigen Betriebsstandort eine Verlagerung aus der direkt angrenzenden Nachbarschaft anstrebt.

Die FNP-Änderung zielt auf eine Gebietsvergrößerung der bisher schon ausgewiesenen geplanten Gewerbefläche um 2,1 ha, wobei 0,8 ha durch die konkrete Betriebsumsiedlung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bereits zur Umsetzung vorgesehen sind. Die verbleibenden 1,3 ha sollen in einem zweiten Erschließungsabschnitt für weitere örtliche Interessenten zur Verfügung stehen.

An die Gemeinde werden regelmäßig Flächenanfragen gestellt, die zwischenzeitlich nicht bedient werden können, da entsprechende verbindliche Bauleitplanung inklusive FNP-Änderungsverfahren sehr zeitintensiv sind. Die Gemeinde möchte mit der FNP-Gebietserweiterung um verbleibende 1,3 ha in der Lage sein, konkrete Flächenanfragen örtlicher Betriebe zeitnah bedienen zu können und damit betriebliche Abwanderungen, wie aufgrund fehlender Flächenangebote schon erfolgt, zu vermeiden. Die Gemeinde ist auch zukünftig auf eine angemessene örtliches Gewerbestruktur angewiesen.

Mit der Änderung leisten die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur Sicherung einer zukunftsfähigen Ortstruktur.

4.1.2 Landwirtschaft

Die Fläche des Ausweisungsbereichs ist durch den Sandabbau bereits der Landwirtschaft entzogen. Die Rekultivierungsplanung sah insbesondere eine ökologische Aufwertung vor.

4.2 Flächennachfrage und Bedarfssituation

Die Gemeinde hat konstant Nachfrage nach verfügbaren Gewerbeflächen; derzeit kann sie diesen Nachfragen nicht nachkommen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ (Geltungsbereich 3,8 ha) wird ein Flächenumfang gewerblicher Baufläche von rund 3,2 ha (brutto inkl. Erschließung) entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine geplante Gewerbebaufläche von 2,4 ha dar, so dass die hier angestrebte 2. Änderung die betriebsbedingte Erweiterungsfläche von 0,8 ha nach Osten umfasst.

Innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplans wird durch eine Betriebsverlagerung bereits der südliche Abschnitt belegt. Die Gemeinde wird nachfragegerecht den nördlichen Teil vermutlich als zweiten Erschließungsabschnitt realisieren, sobald der Knotenausbau abgeschlossen ist. Für die dann zur Verfügung stehende Bebauungsplanfläche im Umfang von 1,0 ha (bisherige FNP-Ausweisungsfläche) bestehen konkrete Nachfragen.

Die Flächendarstellung zur 2. Änderung beträgt 2,1 ha und begründet sich in einer sinnvollen Abrundung in der gleichen Gebietstiefe der bisherigen Gewerbefläche. Als perspektivische Neuausweisung ist daher die Differenz von 2,1 ha Ausweisungsfläche abzüglich 0,8 ha bedarfsbegründeter BPlan-Fläche, also mit einer Größe von 1,3 ha anzusehen.

Die Flächenarrondierung nach Osten durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bietet somit ein weiteres Flächenangebot von brutto 1,3 ha. Unter Berücksichtigung der Erschließung und einer angemessenen Eingrünung und notwendigen topografischen Einbindung, gemäß den Erfahrungswerten des bisherigen Entwicklungsteils, ist ein Gewerbeflächenpotenzial von 1 ha zu erwarten.

Dieses Flächenpotenzial bietet der Gemeinde ein Angebot zur aktiven Gewerbeentwicklung entsprechend der Nachfragesituation, die sich derzeit, anhand der Gewerbeanfrage-liste, die die Gemeinde seit Jahren führt und regelmäßig aktualisiert, wie folgt darstellt:

	Anfrage seit	Bauplatzgröße	Branche / Anforderung
1.	03/2023	< 500 m ²	Werkstatt
2.	04/2023	1.000 – 2.000 m ²	produzierendes Gewerbe / Halle
3.	01/2024	2.000 m ²	Dienstleistungen
4.	02/2024	1.000 m ²	Halle / Lagerhalle
5.	04/2025	10.000 m ²	Gewerbefläche, gut erschlossen
	Summe	14.500 m ²	

Die aktuelle Flächennachfrage stellt einen Status der Anfragen dar. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass über die letzten Jahre, unter Berücksichtigung von Absagen und Neuanfragen, dauerhaft eine Nachfragestand von rund einem Hektar Gewerbefläche besteht.

Die Aus- beziehungsweise Umsiedlung aus der Ortslage stellt für Handwerksbetriebe oftmals eine wesentliche Voraussetzung für eine Betriebsfortführung dar. Dies stellte die Gemeinde die letzten Jahre vor Herausforderungen, örtliche Betriebe in der Gemeinde zu halten, ohne eigenes Gewerbeflächenangebot. Hierbei geht es nach den Gemeindezielen nicht nur um den Erhalt der Betriebsstruktur und Arbeitserhalt vor Ort, sondern unterstützt die Umsiedlung örtlicher Betriebe in das Gewerbegebiet auch die Reduzierung des Konfliktpotenziales in der Ortslage und erhöht die Chancen einer positiven Innenentwicklung.

Die Lage an der Kreisstraße und insbesondere die Ertüchtigung der Anbindung der Gemeindestraße und damit wesentliche Verbesserung der Erschließungssituation bietet die Chance einer arrondierenden Flächenentwicklung nach Osten, ohne weiteren großen Erschließungsflächenbedarf. Der Erschließungsstich ist in der derzeitigen Planung bereits vorgesehen.

4.3 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte

4.3.1 Immissionsschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgte eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Nachweis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Emissionsanforderungen für die bisherige Gewerbebaufläche des FNP eine verträgliche Gebietsentwicklung möglich ist. Die Gebietserweiterung nach Osten zur hier vorliegenden FNP-Änderung wendet sich dem Siedlungsbereich und damit der schutzbedürftigen Nutzung, insbesondere Wohnnutzung ab.

Die Gemeinde Altheim betreibt zudem durch die Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans die Herausnahme bisher dargestellter geplanter Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand, so dass mögliche Immissionskonflikte weiter gemindert werden.

4.3.2 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 bisher im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche, die derzeit für den Sandabbau bergbauliche genutzt wird, wird bei einer Flächenumsetzung als gewerbliche Baufläche zukünftig durch die Gewerbebauten versiegelt, so dass das Bodengefüge nachhaltig beein-

trächtig werden wird. Die Bilanzierung auf Ebene des Bebauungsplans muss gegenüber dem Zielzustand der festgelegten Rekultivierungsfläche erfolgen. Entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

4.3.3 Artenschutz

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlüssigen 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 des Habitatpotenzials können Offenlandarten wie z.B. Feldlerchen vorkommen. Durch die Nähe zum Gewerbegebiet und zur B 492 kann jedoch ein Brutvorkommen besonders störungssensitiver Arten ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem Bebauungsplanverfahren kommen entsprechend sensible Arten am Rand des Plangebiets vor (siehe artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan). Mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen u.a im Sinne von wirk-samen CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung zusätzlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene verhindert werden.

4.3.4 Waldflächen

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

4.3.5 Straßen

Die Anforderungen des gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotsstreifen zu überörtlich klassifizierten Straßen, insbesondere hier die Kreisstraße 7422, ist in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

4.4 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb der FNP-Änderungsfläche sind keine Flächen von archäologisch denkmalschützender Relevanz bekannt.

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.

4.5 Geologische- und Bodenhinweise

4.5.1 Geologie

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

4.5.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

4.5.3 Boden

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen 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.

Es ist mit Versiegelungsraten von bis zu 0,8 entsprechend § 17 BauNVO zu rechnen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

4.5.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Der Planbereich berührt das nachgewiesene Rohstoffvorkommen (L 7724/ L7726-28).

Der Planbereich grenzt zudem bzw. überlagert teilweise das genehmigte Abbaugbiet der Sandgrube Altheim (Mittelfeld, mit der LGRB- Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. 7624-14), in der quarzreichen, feinkiesigen Sande („Graupensande“) der Grimmelfingen-Formation abgebaut werden.

Die Landesbergdirektion ist auf nachfolgenden Planungsebenen weiterhin zu beteiligen.

Aufgrund von vorhandenen Erkundungsbohrungen weist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Boden darauf hin, dass das Plangebiet als bauwürdig zu bewerten ist. Im Zuge einer nachhaltigen Nutzung sollte bei einer Erschließung eine Gewinnung und Verwertung des Rohstoffes durchgeführt werden.

4.5.5 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 folgenden Planfläche im Wasserschutzgebiet wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ (LUBW-Nr.: 425 208), Datum der Rechtsverordnung 29.03.1996.

5. Zusammenfassung

Mit der 2. 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 zur Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“ geschaffen werden. Die FNP-Änderung ist für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans erforderlich. Nach Osten soll der durch den Bebauungsplan zu entwickelnden Flächenbedarf zudem in geringem Umfang sinnvoll arrondiert werden, so dass eine harmonische Gebietsabgrenzung nach Norden in der Gebietstiefe der bisherigen FNP-Ausweisungsfläche erfolgt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch die Ausweisung von geplanter Gewerbebaufläche eine bedarfsgerechte Entwicklung in der vorbereitenden Bauleitplanung eingebracht werden. Für die geplante Gewerbebaufläche am Standort in Altheim liegen konkrete Flächenanfragen zur Umsiedlung örtlicher Betrieb vor.

Es wird den Belangen der Wirtschaft und der städtebaulichen Entwicklung mit der Ausweisung entsprochen. Der vorliegende Entwurfsstand ist um die Erkenntnisse aus der folgenden Beteiligung gegebenenfalls weiter zu ergänzen.

aufgestellt:

Stuttgart, September 2024

letztmalig geändert: 17.04.2025/22.05.2025

Studio Stadtlandschaften GmbH