

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

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

4. Änderung, „Gemischte Baufläche Allmendingen Am Sportplatzweg“ Gemarkung Allmendingen

**–ENTWURF –
BEGRÜNDUNG**

Stand: 05.05.2025

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	3
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	8
6.4 Geologische- und Bodenhinweise	9
7. Zusammenfassung	10

Anlagen:

- Planteil, Entwurf vom 05.05.2024
- Entwurf Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vom 05.05.2024

1. Anlass und Planungsziel

Mit der 4. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2021 des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim soll auf der bisher im Flächennutzungsplan als geplante Sonderbaufläche „Sport“ dargestellten Fläche eine geplante Mischbaufläche ausgewiesen werden. Für diese Fläche zwischen Sportplatzweg, Kindergartenweg und Bundesstraße aktuell ausgewiesen als Sonderfläche „Sport“ besteht kein Bedarf.

Eine mögliche anteilige Wohnbaunutzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und damit der Befriedigung und der bestehenden Wohnbaunachfrage im Kernort Allmendingen. Die geplanten gewerbliche Nutzungen fördern die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen am Standort Allmendingen. Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung können einen städtebaulichen abschirmenden Rand zur Bundesstraße und deren Emissionen bilden.

Mit der Bebauung der Fläche findet eine Arrondierung durch die Bebauung von Innenentwicklungsflächen in Ortsrandlage statt.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen, ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die bisher als geplante Sonderbaufläche ausgewiesenen Bereiche sollen im FNP als geplante Mischbauflächen ausgewiesen werden. Zur Wahrung der aktuellen Flächenbilanz bezüglich der Ausweisung geplanter Wohnbauflächen kommt es zur Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche AL 3.

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

2. Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsplanziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Es handelt sich bei den Flächen um ausgeräumte relativ strukturarme hauptsächlich agrarisch genutzte Flächen.

Das Gelände des Plangebiets hat am östlichen Geltungsbereichsrand zur Bundesstraße eine Höhenlage von ca. 527 m ü. NN. Das Gelände fällt nach Südwesten entlang des Sportplatzwegs auf ca. 520 m ü. NN am Kindergartenweg.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: nach Süden durch die Flurstücke Nrn. 201/3 (teils), 201/5 (teils), 206, 210/2 und 210/6, nach Westen durch die Herrmanstraße Flurstück Nr. 205 (teils), nach Norden durch die Sportanlagen auf Flurstücke Nrn. 198/1 und 198/7, nach Osten durch die Bundesstraße 492 auf Flurstück Nr. 446.

3. Plangebietsumfang

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 201/3 (teils), 201/5 (teils), 203, 203/1, 206, 207, 208, 210/1 und 210/5. Der Änderungsbereich umfasst damit die Flurstücke, die eine ergänzenden tatsächlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Herausnahme umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 581, 582, 583 und 584/2 mit einem Umfang von ca. 2,0 ha. Die Flächen der Herausnahme werden wieder als landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen.

4. Zweck der Planung

Es soll im FNP eine geplante gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

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 das Plangebiet „Am Sportplatzweg“ geplante Sonderbaufläche „Sport“ aus. Mit der 4. Änderung soll im Osten Allmendingens die Ortslage arrondiert werden. Es wird angestrebt eine Nutzung als Mischgebiet zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist nach aktuellem Stand des aufzustellenden Bebauungsplans eine Fläche für Wohnnutzungen vorgesehen. Im östlichen Bereich der Mischbaufläche hingegen ist ein Urbanes Gebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung vorgesehen. Diese Nutzung soll zu der östlich angrenzenden B 492 außerhalb des Plangebiets einen Siedlungsrang generieren und zur Abschirmung der Lärmemissionen der Bundesstraße dienen.

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.

Es werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften als Mischgebiet auf der Fläche 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 Allmendingen 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 Allmendingen 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))

weiterhin zum Gewerbe im ländlichen Raum heißt es:

Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden. In Gebieten, die für die Nah-, Ferien- und Kurerholung geeignet sind, soll der Tourismus insbesondere durch entsprechende Infrastrukturangebote gefördert werden. (2.4.1.3 G)

sowie

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

5.2.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Fläche „Am Sportplatzweg“ als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt.

Zu Wohnen und Gewerbe 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.

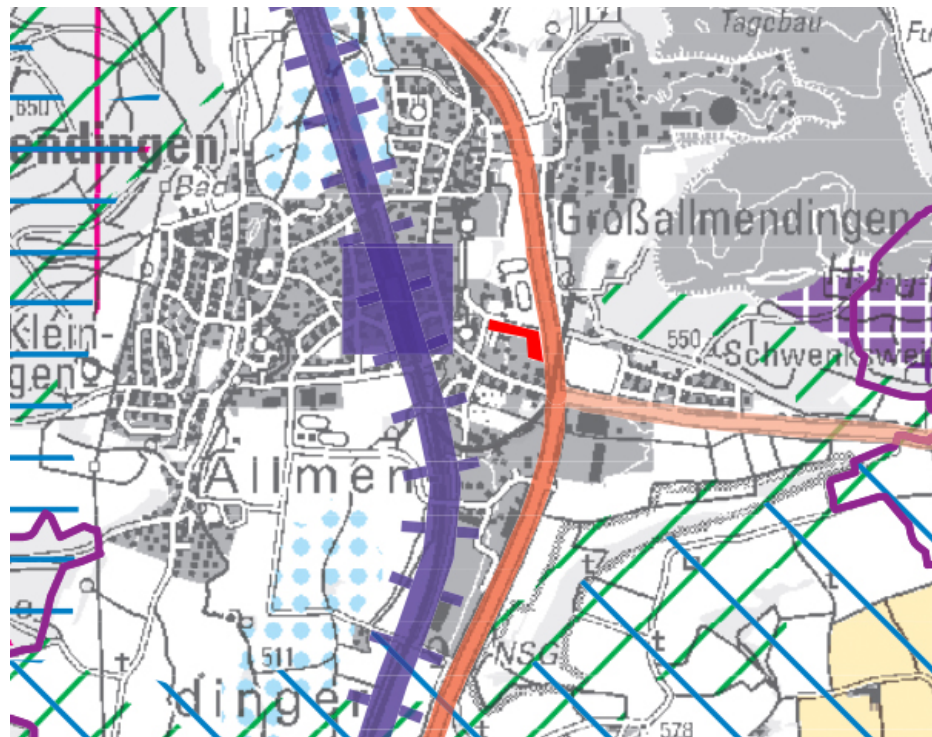


Abb. 1: Ausschnitt aus der RNK des Regionalplans Donau-Iller
(Geltungsbereiche der Änderung in rot markiert)

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 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 AL 3 am Südwestrand soll herausgenommen werden und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Es soll die Fläche am **Sportplatzweg** als geplante Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 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 Bereich der Fläche am Sportplatzweg besteht bisher eine agrarische Nutzung, eine Bebauung ist bis jetzt noch nicht vorhanden.

6.1.1 Standortauswahl- und entscheidung

Da eine Umsetzung der geplanten Sonderbaufläche „Sport“ als solche nicht absehbar ist und der Bedarf für bauliche Entwicklung für Wohnraum, ggf. Beherbergungsbetriebe und Arbeitsstätten z.B. für örtliches Handwerk in der Gemeinde konstant besteht, eignet sich die Fläche „Am Sportplatzweg“ für eine solche Entwicklung. Um den Bedarf nach Arbeitsplätzen und einer ausgewogenen Flächenentwicklung zu decken, wird ein Mischgebiet dargestellt und so auch ein gewerblicher Teil ausgewiesen. Gleichzeitig wird durch die gewerbliche Nutzung die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt. Die zentrale Lage der Fläche sowie die gute Anbindung an das Straßennetz bieten sich für eine solche Entwicklung an. Die Fläche stellt eine Brache in einer zentralen gut angeschlossenen Lage der Gemeinde dar. Besser geeignete Flächen sind in Allmendingen derzeit nicht verfügbar.

6.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz und über den nördlich verlaufenden Sportplatzweg. Das Straßennetz im Bestand ist ausreichend dimensioniert.

Der Sportplatzweg wird wiederum von Westen durch die Hermannstraße erschlossen. Der Sportplatzweg wird dem aktuellen Stand des Bebauungsplans entnehmbar voraussichtlich im östlichen Bereich des Plangebiets zur Erschließung des gewerblichen Gebietsteils in Richtung Süden erweitert und mit einer Wendemöglichkeit versehen.

6.1.3 Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft ist der Boden der Neuausweisungsfläche am Sportplatzweg in der Flurbilanz 2022 nicht bewertet, Flächen in der erweiterten Umgebung haben häufiger eine Bewertung als Vorbehaltsflur II. Die Fläche der Herausnahme ist auch Vorbehaltsflur II.

6.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte

6.2.1 Immissionsschutz

Die geplante Mischbaufläche fügt sich in die umgebende Wohn-, Misch- und Sonderbebauung 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 Integration von Randgehölzstreifen in die Planung ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.

Weitere Schutzgebiete werden durch den Flächentausch nicht tangiert.

Die Neuausweisung integriert sich aus städtebaulicher Sicht sehr gut in die Ortsstruktur und wird von Bestandsbebauung und Straßen umschlossen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geplanten Bauflächen somit nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind die bestehenden Gehölzstrukturen als Grünflächen zum Planrand hin durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft zu gewährleisten.

Die bisher landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Mischbauten versiegelt, so dass das Bodengefüge nachhaltig beeinträchtigt werden wird.

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

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. 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.

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 0,6 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 „Umenlau“ (LUBW-Nr.: 425 006) 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 Kluftgrund-

wasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

7. Zusammenfassung

Mit der 4. 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 Nutzung der, aktuell als geplante Sonderbaufläche „Sport“ ausgewiesenen, Fläche „Am Sportplatzweg“ als Mischnutzungsfläche geschaffen werden. Die Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten mit der im Osten angrenzenden Bundesstraße kann auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen im Gebiet ermöglicht werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch die Ausweisung von geplanter geplanter Mischbaufläche und der 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.

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

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

aufgestellt:

Stuttgart, 29.04.2025

letztmalig geändert: 05.05.2025

Studio Stadtlandschaften GmbH