

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

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

3. Änderung, „Gewerbebaufläche Allmendingen Schwenksweiler Süd“ Gewann Letten Gemarkung Allmendingen

– ENTWURF ZUM FESTSTELLUNGSBESCHLUSS – BEGRÜNDUNG

Stand: 08.10.2025

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiotadtlandschaften.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 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte	9
4.3 Archäologische Denkmalpflege	10
4.4 Geologische- und Bodenhinweise	10
5. Zusammenfassung	12

Anlagen:

- Planteil vom 08.10.2025
- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vom 08.10.2025

1. Anlass und Planungsziel

Mit der 3. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2021 des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim beabsichtigt die Verwaltungsgemeinschaft eine Teiländerung zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Gewann Letten auf Gemarkung Allmendingen durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. Weiterhin werden geplante Grünflächen festgesetzt, die eine grünordnerische Integration des Änderungsgebiets in die Umgebung sichern und Auswirkungen in das Landschaftsbild mindern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat bereits am 13.12.2017 die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans „Schwenksweiler“ beschlossen. Nachdem sich der Bedarf nach gewerblichen Entwicklungsflächen durch konkrete Ansiedlungswünsche konkretisiert hat, wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren weitergeführt.

Da der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans entsprechend der konkreten Flächenbedarfe die im Umfang der bisher als geplante Gewerbefläche im wirksamen FNP dargestellte Fläche nach Süden überschreitet, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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 geplante Gewerbebauflächen aus. Aufgrund konkreter Flächennachfrage soll die Fläche gegenüber dem wirksamen FNP nach Süden erweitert werden.

Mit der 3. Änderung werden damit die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften als Gewerbegebiet im Bereich des Gewann Letten geschaffen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets, angrenzend an das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ hier zugleich Teil des FFH-Gebiets „Tiefental und Schmiechtal“ und das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Bereiche des Naturschutzgebiets Hausener Berg / Büchelesberg, NW Hausen“ wurden auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung vertiefende Untersuchungen bezüglich möglichem Schadstoffeintrag in die Schutzgebiete durchgeführt. Das Ergebnis schließt negative Auswirkungen aus, so dass das Flächennutzungsplanänderungsverfahren inhaltlich abgestimmt zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.

Zur besseren Einbindung und Reduzierung der Wirkung auf das Landschaftsbild, sowie um den Übergang zu den Schutzgebieten zu gestalten, werden am südlichen und östlichen Rand der Änderungsfläche geplante Grünflächen festgesetzt.

Im Sinne eines Flächenausgleichs zur Gewährleistung eines bedarfsgerechten Ausweisungsumfangs erfolgt eine Flächenherausnahme bisher dargestellter geplanter Gewerbebauflächen nördlich von Schwörzkirch.

Die vorliegende 3. Änderung umfasst folgende Fläche mit dem Planungsziel der Neuausweisung und Herausnahme von geplanten Gewerbebauflächen an anderer Stelle zum Ausgleich:

- Neuausweisung: Geplante Gewerbebaufläche und Geplante Grünfläche, Gemarkung Allmendingen, Flurstücke Nrn. 1425, 1426/2, 1427 und 1428
- Herausnahme: Bisher geplante Gewerbebaufläche, Gemarkung Allmendingen, Flurstücke Nrn. 980 und 981 wird im Umfang reduziert und Neuzuschnitt Flurstück Nr. 978 und Teilflächen von Flurstücke Nrn. 980, 981 und 918.

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 Allmendingen:
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schwenksweiler, Änderung 2017"
– Unterlagen zur Satzung, Stand vom 06.12.2024, 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 der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Nach Osten und Süden grenzt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) – PS B I 1 Z (5) an. Nach Westen grenzt die für den überregionalen Verkehr ausgewiesene B 492 an.

Zu Gewerbe sind folgende Grundsätze formuliert:

Bill 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 Tei-

len 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.

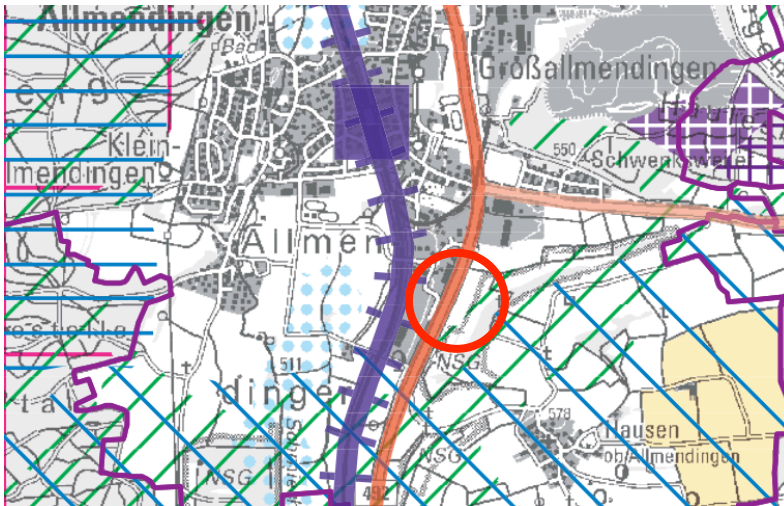


Abb. 1: Ausschnitt aus der RNK der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (Geltungsbereich der Änderung in rot markiert)

3.2.3 Resumée:

Die geplante Änderung bzw. die Entwicklung der Gewerbebaufläche fügt sich inhaltlich und räumlich grundsätzlich in die Ziele der Raumordnung und gesetzliche Rahmenbedingungen bezüglich gewerblicher und ressourcenschonender Entwicklung ein. In 4.1 ff. erfolgt eine weitergehende flächenbezogene Prüfung auf die Anforderungen.

Bei dieser Änderung sind auch die Folgewirkungen des Raumanspruchs zu berücksichtigen. Durch die Errichtung von Gewerbeanlagen ergeben sich Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Land- und Forstwirtschaft, aber auch auf die Siedlungsentwicklung. Daher kommt es zu einer Herausnahme von bisher dargestellter geplanter Gewerbebaufläche.

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. Nördlich 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 sowie gemischten Bauflächen mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Riedacker-Süd in Allmendingen ausgeschöpft waren. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen waren vorhandenen Firmen zur Werkentwicklung vorbehalten. Der Gemeinde Allmendingen standen damit keine angemessenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Bauflächenentwicklung durch verbindliche Bauleitplanung mehr zur Verfügung.

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. Die Entwicklungsfläche über den hier in Rede stehenden Änderungsbereich östlich der B492 wurde hierin als grundsätzlich geeignet bewertet, zur Ausweisung empfohlen und im FNP jedoch nur im nördlichen Bereich dargestellt.

4. Übersicht der Fläche zur Planänderung

Neuausweisung Gewerbebaufläche Schwenksweiler Süd, Allmendingen	
Lage:	südöstlich am Ortsrand von Allmendingen
Flurstück:	Nrn. 1425, 1426/2, 1427 und 1428
Größe:	insgesamt ca. 1,8 ha
Derzeitige Flächenausweisung FNP 2021	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Flächenausweisung	geplante Gewerbebaufläche, ca. 1,1 ha und geplante Grünfläche, ca. 0,7 ha

Herausnahme Gewerbebaufläche G7 Tanzplatz, Niederhofen-Schwörzkirch	
Lage:	Nördlich des Ortsteiles Allmendingen-Schwörzkirch
Flurstück:	Nrn. 980, 981
Größe:	bisher insgesamt ca. 5,5 ha
Derzeitige Flächenausweisung FNP 2021	geplante Gewerbebaufläche, ca. 5,5 ha
Flächenreduzierung	ca. 1,1 ha
Geplante Flächenausweisung	geplante Gewerbebaufläche, ca. 4,4 ha Neuzuschnitt auf Flurstücke Nr. 978 und Teilflächen von Flurstücke Nrn. 980, 981 und 918

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.

Aus der bisherigen Planung des Bebauungsplans ist bekannt, dass die Erschließung der Baufläche über die Bundesstraße 492 bzw. den nördlichen Kreisverkehr erfolgen soll. Die Änderungsfläche selbst wird jedoch voraussichtlich ein großes Baufeld bilden, da eine entsprechende Interessenbekundung hierfür vorliegt. Am östlichen und insbesondere am süd-

lichen Rand der Änderungsfläche ist durch entsprechende Grünflächen eine Einbindung in die Landschaft und an das angrenzende Naturschutzgebiet angedacht.

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. Aufgrund der sehr gut angebundenen Lage direkt an der Bundesstraße und den bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbeflächen bietet sich eine Erweiterung für gewerbliche Betriebe an diesem Standort an.

Für die Flächenauswahl war ein ebenso wesentliches Kriterium die konkrete und absehbare Umsetzungsabsicht durch einen gewerblichen Interessenten. Es ist für die Fläche eine absehbare Umsetzung durch einen solchen Interessenten zu erwarten.

Die FNP-Änderung zielt auf eine Gebietsvergrößerung der bisher schon ausgewiesenen geplanten Gewerbefläche um 1,1 ha, das entspricht der im FNP-Fortschreibungsverfahren 2021 als Ausweisungsvorschlag 3b 'Letten-Süd' bezeichneten Fläche, die trotz guter Eigenschaft 2021 jedoch letztlich nicht dargestellt wurde. Mit der konkreten Flächennachfrage ist eine Ausweisung im damaligen Umfang heute gerechtfertigt. An die Gemeinde werden regelmäßig Flächenanfragen gestellt, die derzeit nicht bedient werden können. Konkret liegen nun zwei Ansiedlungsanfragen vor, bei denen regionale Betriebe ihre Gewerbestandorte vergrößern und konzentrieren wollen und dabei insbesondere die gute Verkehrsanbindung über die B492 als Standortentscheidung favorisieren.

Mit der Änderung leisten die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Sicherung der Funktion Allmendingens als Kleinzentrum.

4.1.2 Landwirtschaft

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

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

4.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte

4.2.1 Immissionsschutz

Der Planbereich hat gegenüber schutzwürdigen Nutzungen einen ausreichenden Abstand, so dass aus der geplanten Nutzung keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Die Gewerbebauten sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Verkehrswege vermieden werden. Wohngebiete sind nicht direkt von der Änderung betroffen. Zum Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Belange vertiefend untersucht.

4.2.2 Naturschutz

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

Der Planbereich zur 3. Änderung grenzt direkt an das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ an. Außerdem liegt in der Fläche des Naturschutzgebiets zudem das FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“ sowie verschiedene Biotope mit der Namensbezeichnung „Bereiche des NSG Hausener Berg/Büchelesber NW Hausen“. Die negativen Einflüsse auf die Schutzgebiete werden so weit gemindert, dass die geplante Änderung keinen signifikanten nachteiligen Einfluss auf das Schutzgebiet mehr hat. Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die eigentliche geplante Gewerbebaufläche wurde auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens reduziert, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mindern. Es wird zudem eine Grünfläche angrenzend an das Naturschutzgebiet ausgewiesen, damit dieser Pufferstreifen auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft gewährleistet wird. Damit verbunden ist die dauerhafte Gewährleistung der landschaftsräumlich typischen Ansicht des Hausener Bergs. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden mit einer Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf Ebene des Bebauungsplans minimiert.

Schließlich ist der Erhalt der FFH-Schuttkulisse zu gewähren. Die unter den Schutzzweck des FFH-Gebiets fallenden Kalktrockenrasen und Heiden, die zugleich ausdrücklich Schutzzwecke des NSG bilden, können durch stoffliche Immissionen beeinträchtigt werden. Hierzu erfolgte zum Bebauungsplanverfahren eine fachgutachterliche Ermittlung der Stickstoffdeposition im FFH-Gebiet mit dem Ergebnis, dass die Stickstoffemissionen durch das geplante Gewerbegebiet keine relevante Rolle für das benachbarte FFH-Gebiet spielen, wenn auf Ebene des Bebauungsplans durch eine Emissionskontingentierung für Stickstoffe die gutachterlichen Annahmen festgelegt werden.

Die bisher landwirtschaftlichen Flächen werden teils durch die Gewerbebauten versiegelt, so dass das Bodengefüge nachhaltig beeinträchtigt werden wird. Es erfolgt nördlich von Schwörzkirch die Herausnahme einer Teilfläche der dort geplanten Gewerbebaufläche GE 7 und Neuzuschnitt dieser Fläche. Die Reduzierung entspricht im Umfang der Größe der auszuweisenden Gewerbefläche der 3. Änderung. Die konkrete Fläche lässt sich der Planzeichnung entnehmen, es handelt sich hierbei um Flurstück Nr. 978 und um Teilflächen der Flurstücke 980, 981 und 918.

4.2.3 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 be-

sonders störungssensitiver Arten ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen entsprechende Arten am Rande des Plangebiet vor (siehe artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan), aber es ist das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene nicht zu erwarten.

Aufgrund des bereits zeitlich zurückliegenden Erhebungsstands zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist vor einer Gebieterschließung eine ergänzende Relevanzbegehung durchzuführen, um die damaligen Erkenntnisse zu überprüfen.

4.2.4 Waldflächen

Das Plangebiet grenzt im Osten an Feldhecken, in etwas weiterer Entfernung befinden sich Waldflächen. Der entsprechende Abstand nach § 4 Abs. 3 LBO wird eingehalten. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.5 Straßen

Der jeweils gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotsstreifen zu überörtlich klassifizierten Straßen, insbesondere hier die Bundesstraße 492 und die K 7357, ist grundsätzlich in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb der FNP-Änderungsfläche befinden sich Flächen von archäologisch denkmal-schützender Relevanz. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine entsprechende Darstellung. Konkret handelt es sich um eine „Hallstattzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 8, ADAB-Id. 110400307).

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Bebauungsplan ist das vorhandene archäologische Bodendenkmal entsprechend als nachrichtliche Übernahmen darzustellen und bei der konkreten Planung zu beachten. Nähere Informationen zum konkreten Umgang mit dem Denkmal sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

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.

4.4 Geologische- und Bodenhinweise

4.4.1 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 im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

4.4.2 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.

Prinzipiell 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.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Weiterhin wird auf den LGRB-Kartenviewer, LGRBwissen, das Geotop-Kataster des LGRB und das aktuelle Merkblatt für Planungsträger verwiesen.

4.4.3 Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt in einem nachgewiesenen Zementrohstoffvorkommen (Vorkommensnr. L 7724/ L 7726-23, Bearbeitungsstand 2001). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden (Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“).

4.4.4 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 sich in der Zone III / III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Umenlau“, WSG-Nr. 425.006, die gültige Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen. Die Hydrogeologische Einheit bildet Verschwemmungssediment. Er hat eine sehr geringe bis fehlende Durchlässigkeit von Oberflächenwasser und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit.

Die Tauschfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 29.03.1996.

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.

5. Zusammenfassung

Mit der 3. 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 Änderung des Bebauungsplans „Schwenksweiler“ für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schwenksweiler“ geschaffen werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch die Ausweisung von geplanter Gewerbebaufläche und Rücknahme an anderer Stelle in der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklung in der vorbereitenden Bauleitplanung eingebracht werden. Es findet insgesamt keine zusätzliche Ausweisung von Bauflächen statt. Für die geplante Gewerbebaufläche am Standort Schwenksweiler liegen konkrete Flächenanfragen zur Ansiedlung u.a. aufgrund der sehr guten Standorterschließung an der B492 vor.

Es wird den Belangen der Wirtschaft und 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, September 2024
letztmalig geändert: 08.10.2025
Studio Stadtlandschaften GmbH