



Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.01.2026

TOP 4: Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim 2015 mit Teilfortschreibung 2021 auf der Gemarkung Allmendingen – Beratung und Empfehlungsbeschluss

5. Änderung Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“

Änderung der landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 505/4; 505/5 (Weg); 507 (Weg); 511; 513/1; 513/2 und 513/3, sowie Teilen von 503 und 512 zur geplanten Wohnbaufläche und Grünfläche

Sachverhalt

Zur Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen hat die Gemeinde Allmendingen nach Prüfung unterschiedlicher Flächen im Gewann Witzensteige Potenzialflächen erfasst. Der Planbereich schafft im Osten Allmendingens einen neuen Ortsrand und eine abgerundete Orteingangssituation. Für das Plangebiet liegt eine Bebauungs- und Erschließungsstudie vor, die Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplans bildet.

Da dieser Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim in der Sitzung am 16.01.2025 die Änderung des FNP für den Planbereich beschlossen.

Mit den Unterlagen zum Planvorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange in der Frist vom 17.02.2025 bis 11.04.2025 durchgeführt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen werden die Abwägungsvorschläge gemäß beiliegender Quertabelle unterbreitet.

Zwischenzeitlich wurde die städtebauliche Planung bezüglich Erschließung, Gebietsnutzung, schalltechnische Einschätzung und Ökologie vertiefend untersucht. Hieraus ergeben sich Änderungen des Flächenzuschnitts und der geplanten Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan, ausschließlich als Wohngebiet mit ausreichendem Abstand zum westlich liegenden Gewerbegebiet. Nach Süden wird die Abstandszone zum Naturschutzgebiet vergrößert und der Gewässerrandstreifen zum Aschenbach berücksichtigt.

Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans ist nun im Entwurf auf diesen Planungsstand zur städtebaulichen Entwurfsebene angepasst; gegebenenfalls weitere Änderungen zum Bebauungsplan sollten im Rahmen der Ausformung des Flächennutzungsplans möglich sein.

Die dargestellte Wohnbaufläche des FNP-Änderungsentwurfs umfasst rund 2,8 ha Wohnbaufläche. Um weitere Außenbereichsflächen als geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen zu können, müssen gemäß raumordnerischer Vorgabe entsprechende Bauflächen an anderer Stelle zurückgenommen werden.

Es soll die Flächenherausnahme östlich der Schmiech (AL3 im gültigen FNP mit ca. 2,0 ha) weiterverfolgt werden. Eine Umsetzung dieser Fläche erscheint aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund der Immissionssituation zum Gewerbe und der Hochwassersituation, mittelfristig als schwierig. Mit der FNP 1. Teilfortschreibung 2021 wurde die Fläche zur "Rahmenplanung-Süd" bereits an die tatsächliche Erschließungssituation der Riedackerstraße angepasst und eine zukünftige Sonderbaufläche für eine Ergänzung des Versorgungsstandorts aufgenommen. Die Flächenreduzierung hierbei gegenüber dem bis dahin gültigen FNP (aus 2001) von knapp 1,0 ha wird in die Bilanz einbezogen, so dass die Neuausweisungsfläche der 5. Änderung als ausgeglichen angesehen werden kann.

Mit dem nun ausgearbeiteten Planentwurf kann die Veröffentlichung durch Einstellen in das Internet sowie durch Auslegung durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim zu beschließen, das Verfahren zur
a) 5. Änderung Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“

des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02. November 2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), mit der Billigung des Planentwurfs und dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen. Die Planunterlagen sollen in das Internet eingestellt und die Auslegung durchgeführt werden.

Anlagen

zur 5. Änderung:

- Anlage a.1: Tabelle der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung, Stand 12.01.2026
- Anlage a.2: Entwurf der Planzeichnung zur 5. Änderung, Stand 12.01.2026

aufgestellt: 12.01.2026

Studio Stadtlandschaften GmbH/sö