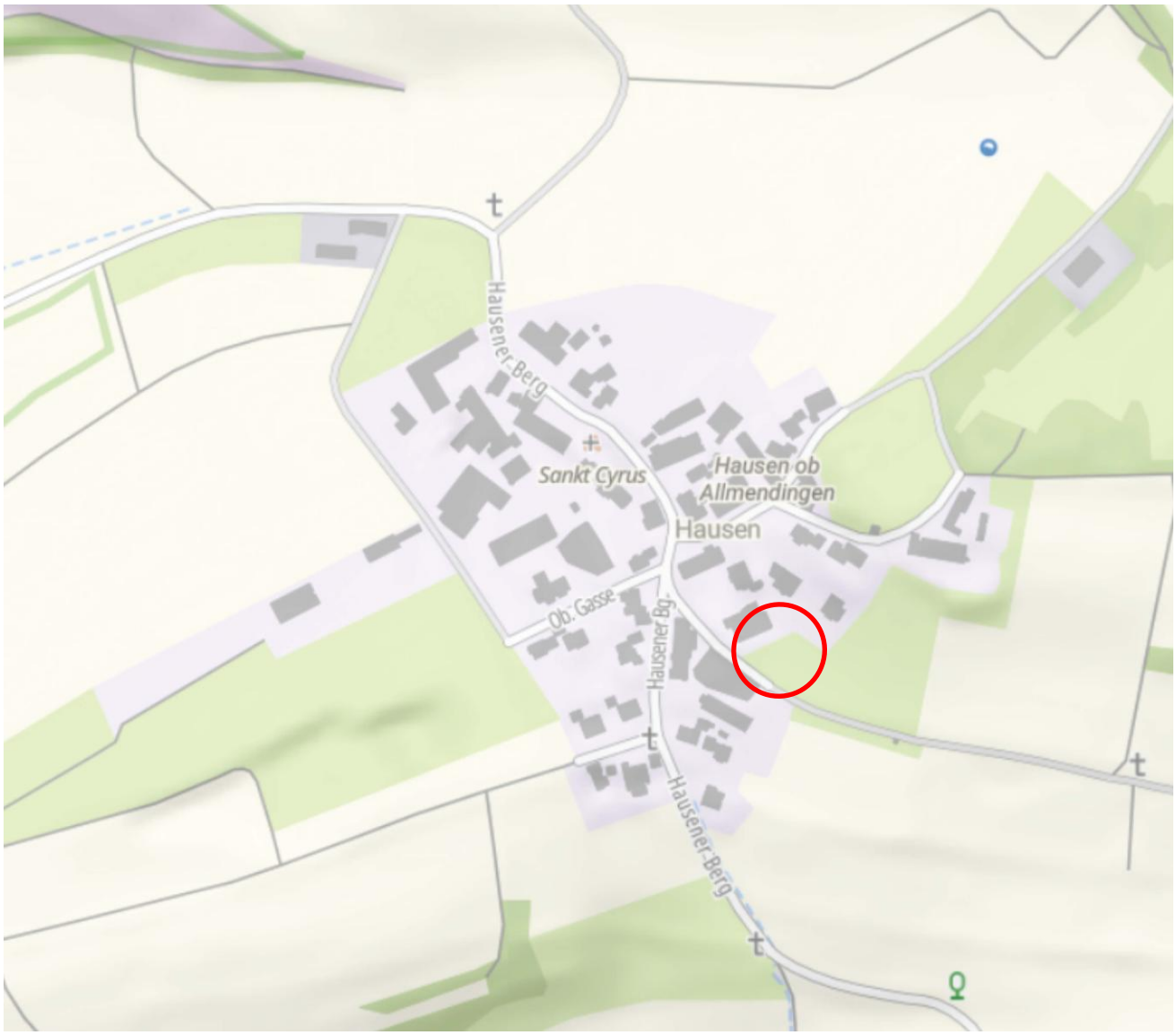
GEMEINDE ALLMENDINGEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG „FLURSTÜCK NR. 3018“, IN HAUSEN

Fassung vom: 13.07.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 (BGBl. I S. 347)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen am . . . . . 2026 in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.07.2026. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 13.07.2026
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 13.07.2026

§ 3 Ergänzungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Ergänzungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . 2026 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Ergänzungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung im Bürgermeisteramt Allmendingen, Hauptstraße 16 in 89604 Allmendingen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

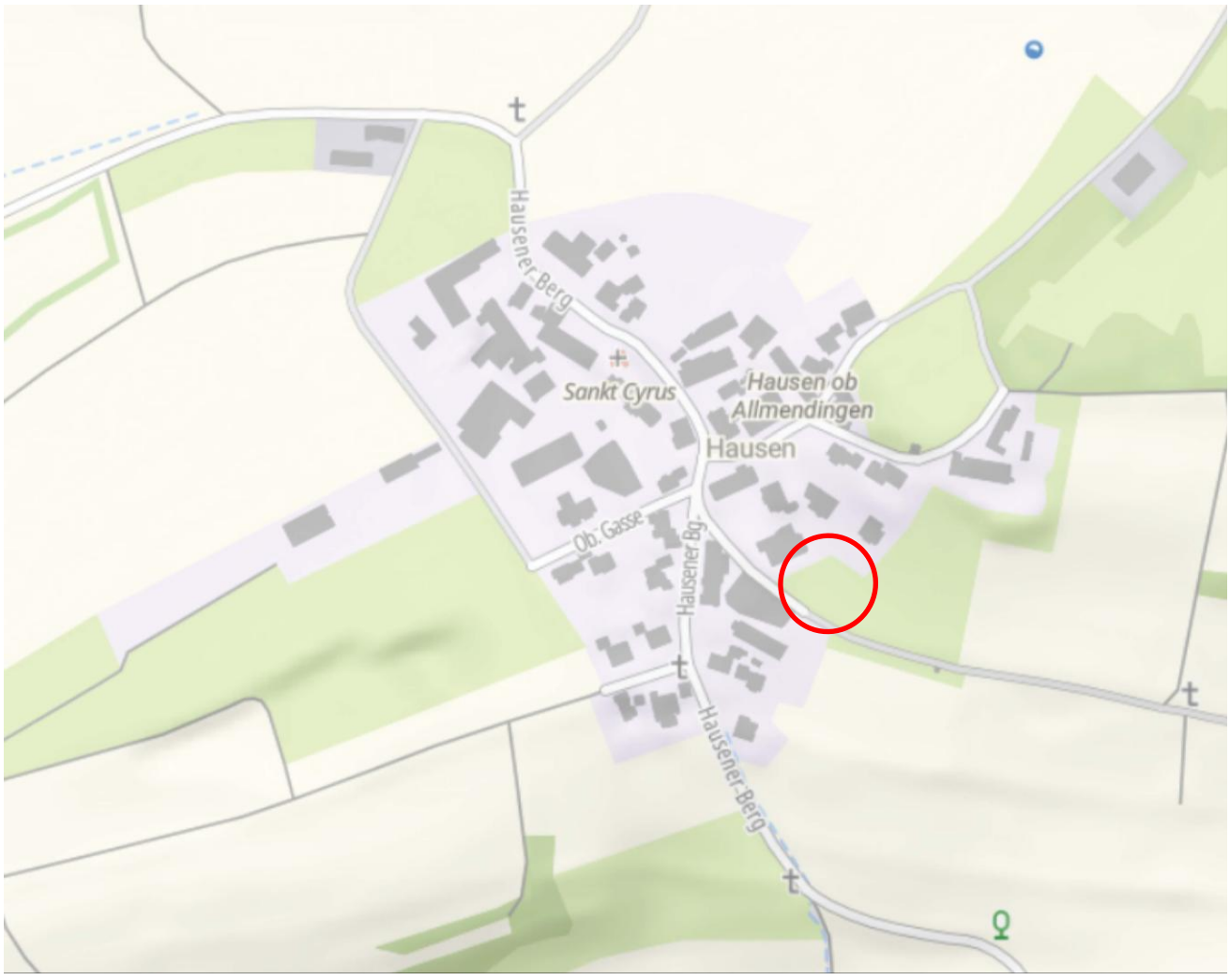
GEMEINDE ALLMENDINGEN

Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen

I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

II) Begründung

Stand: 13.07.2026



VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am 30.07.2025
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 08.08.2025
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am 08.08.2025
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom 11.08.2025 bis 19.09.2025
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 29.04.2026
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am 08.05.2026
7.	Öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 24.02.2026 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis 12.06.2026
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschuss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2026 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

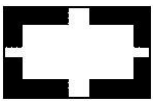
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
der Ergänzungssatzung mit Begründung am . . . . . .

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



1.1 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsflächen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



1.2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO



1.3 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² im Bereich der Ergänzungsflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

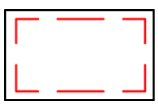
Für das geplante Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.



1.6 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten, Wege und Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



1.8 Flächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.
Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

1.10 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugern auch künftig zu vermeiden sollen Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen Anfang März und Ende September.

- Es ist ratsam, die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeit durchzuführen. Anfang Oktober- Ende Februar.

- Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

- Der Streuobst-Bestand auf Fl.-Nr. 3018 (bestehend aus sehr jungen Exemplaren) wird erhalten, indem die Jungbäume innerhalb des Flurstücks ersetzt werden in Bereichen außerhalb der festgelegten Baugrenzen – aufgrund des geringen Alters der Bestands-Gehölze können diese anstelle einer aufwändigen Verpflanzung auch durch Ersatz-Pflanzungen wiederhergestellt werden.
  Das betrifft 2 der insgesamt 3 Exemplare, die sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

1.11 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen - Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

Interne Kompensation:
Standort: Fl.-Nr. 3018
Ziel: Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung einer geringwertigen Wiesenfläche durch:

→ Entwicklung einer artenreichen, extensiven Magerwiese
→ Pflanzung von 15 standortgerechten Laubbäumen zur Struktur- und Habitatverbesserung
→ Förderung von Insekten, Vögeln und Kleinsäugern
→ Verbesserung des Landschaftsbildes und der Klimafunktion

Maßnahmenbilanzierung:

Kompensationsmaßnahmen Fl.-Nr. 3018			
Ausgangszustand	*Biotop-wert*	*Fläche [m²]*	*Wert-punkte*
Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme Ausbildung	10	400	4.000
Mittelwertiger Biotoptyp	6	-	-
Planzustand			
K1 - Einzelbaum Plaungswert	*480*	*12*	*5.760*
K2 - Magerwiese mittlerer Standorte	*21*	*400*	*8.400*
Summe der Kompensationsmaßnahmen =			***10.160***

Durchführung/ Anlage und Pflege:
Anlage der Magerwiese:

1. Standortvorbereitung:
   - Bestehende Grasnarbe abmagern: 1–2 Mahden vor der Einsaat, Mahdgut vollständig abräumen
   - Falls Boden sehr nährstoffreich: Oberboden 5–10 cm abtragen oder
   - Sand/Schotter einarbeiten (max. 20 % Volumenanteil)
   - Boden flach lockern (max. 5 cm), nicht fräsen
   - Keine Düngung, kein Kompost, kein Humus
2. Saatgut
   - Regiozertifiziertes Saatgut (UG 13 – Schwäbische Alb)
   - Mischung: Magerwiese / Trockenrasen, mind. 30–40 heimische Arten
   - Saatmenge: 3–5 g/m²
3. Einsaat
   - Zeitraum: März–Mai oder September–Oktober
   - Saatgut mit Sand mischen (bessere Verteilung)
   - Flach ausbringen, nicht einarbeiten
   - Leicht anwalzen oder antreten

Pflegekonzept:
1. Jahr (Etablierung)

- 2–3 Mahden (Mai, Juli, September)
- Mahdgut vollständig abräumen
- Keine Düngung, kein Mulchen
- Bei Trockenheit: einmalige Wässerung möglich

Ab dem 2. Jahr

- 2-schürige Mahd: Mitte Juni und September
- Keine Düngung und keine Bodenbearbeitung

Pflanzung der Hochstämme:

Pflanzqualität

- Hochstämme oder starke Heister (je nach Ziel)
- Stammumfang: 12–14 cm oder 14–16 cm

Art-Auswahl: 12 Streuobst-Arten, Auswahl gemäß Pflanzliste
Pflanzzeit: Oktober–März (frostfrei)
Pflanzgrube: 1 × 1 m, 60–80 cm tief, Boden lockern, keine Düngung, Einbau mit Pflanzpfahl
Baumscheibe: 1,5 m Durchmesser, frei von Bewuchs halten, bei Bedarf mit Verbissschutz

Pflege der Bäume

Erste 3 Jahre:

- Wässerung bei Trockenheit (20–40 l pro Baum)
- Baumscheibe frei halten
- Kontrolle der Anbindung
- Erziehungsschnitt im Winterhalbjahr

Ab Jahr 4:

- Erhaltungsschnitt alle 3–5 Jahre
- Nachpflanzung ausgefallener Bäume

1.12 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen nach-folgender Arten:

Bäume:

• Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
• Acer platanoides	Spitzahorn
• Acer pseudoplatanus	Bergahorn
• Alnus glutinosa (Nassstandorte)	Schwarzerle
• Betula pendula (schmalkronig)	Sand- Birke
• Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
• Fagus sylvatica (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
• Fraxinus excelsior (Bäche, Magerstandorte)	Esche
• Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
• Prunus padus (Bachbegleitung)	Traubenkirsche
• Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
• Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche
• Tilia cordata	Winterlinde
• Tilia platyophyllos	Sommerlinde
• Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher:

• Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel
• Corylus avellana	Haselnussstrauch
• Crataegus monogyna eingriffl.	Weißdorn
• Crataegus laevigata	Weißdorn
• Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
• Ligustrum vulgare	Liguster
• Lonicera xylosteum (luftfeuchte Lagen, Schatten)	Heckenkirsche

• Prunus spinosa (sonnig)	Schlehe
• Rhamnus frangula (moorige Böden)	Faulbaum
• Rosa canina (sonnig)	Hundsrose
• Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
• Viburnum lantana (sonnig)	Wolliger Schneeball
• Viburnum opulus (feuchte Standorte)	Gemeiner Schneeball

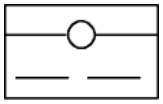
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der festgesetzten Wasserschutzgebiet-Schutzzone IIIB **(WSG IIIB)** des Wasserschutzgebiets „Donautal“ (LUBW-Nr.: 425 019)**.**

3. HINWEISE

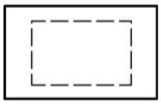
Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



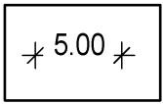
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Gebäudevorschlag (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten

geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz / LKreiWiG)** ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3.5 Überflutungsschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf, ebenso wie der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden darf.

3.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenden, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

3.7 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mergelstetten-Formation" im Untergrund zu erwarten.
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.

1.2. 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.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Umenlauh“ (LUBW-Nr.: 425 006) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/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.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

2.3. Geothermie

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

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

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.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet
Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.
Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

4. Anlagen

4.1 Begründung in der Fassung vom 13.07.2026

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Erschließung
   - 6.2 Ver- und Entsorgung
   - 6.3 Landwirtschaft
   - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
   - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
   - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
   - 9.1 Artenschutz
   - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.020 m² mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3018.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 3018,
Osten	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 3018,
Süden	durch die Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück Nr. 3022,
Westen	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 3018.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Allmendingen – Hausen. Es stellt eine Teilfläche des überwiegend bebauten Grundstücke3 3018 dar und grenzt nördlich an die Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück Nr. 3022 an.

Gegenwärtig ist die Fläche Teil einer Hofstelle mit Wohngebäuden. Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Ergänzungsfläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Mischbaufläche“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zeitnah im Wege der Berichtigung an die geplante Darstellung „Mischbaufläche“ anzupassen.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Es besteht der Wunsch, auf der östlichen Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 3018 in Hausen 1 weiteres Wohngebäude zu erstellen.

Der Standort befindet sich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Somit wäre das Vorhaben ohne landwirtschaftliche Privilegierung an dieser Stelle nicht möglich.

Das Plangebiet der **Ergänzungsfläche** ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

Planungsziel
der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.
Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und

Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Allmendingen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück Nr. 3022.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser. Für die Niederschlagswasserbehandlung sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
Die genaue Lage, Art der Rückhaltung / Versickerung und Dimensionierung der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.
Niederschlagswasser ist über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung über Rigolenelemente geplant, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden.
Ist eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich, ist dies durch ein geeignetes Gutachten (z.B. Bodengutachten, Sickerversuch) zu belegen und den Bauantragsunterlagen beizufügen. In diesem Fall ist der Anschluss an den Mischwasserkanal über eine Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Retentionszisterne zulässig.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 Landwirtschaft

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch Ergänzungssatzungen nicht beeinträchtigt werden.
An das Plangebiet grenzen im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe, (siehe Ziffer 8.1) als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine gemischt genutzte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung.
Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfanges nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.
Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

Maß der baulichen Nutzung
Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der **Vollgeschosse,** zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m² sowie zu **max. Gebäudehöhen** (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden, mit diesen Festsetzungen ist der Bau des geplanten Wohngebäudes möglich.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern beschränkt.
Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Flächen für Garagen und deren Zufahrten
Garagen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz
Um die Umweltbeeinträchtigung durch die Neubebauung zu minimieren, sind Bepflanzungen vorzusehen.
Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zu treffen.
Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

9.1 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 11.02.2026 / 13.07.2026)

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung schätzt auf Basis einer Übersichtsbegehung und Biotoperhebung ab, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Tierarten im Zusammenhang mit den betrachteten geplanten Bauleitplanverfahren in Allmendingen besteht.

Über die Formulierung allgemeingültiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna geleistet werden. Dennoch sind verbleibende Beeinträchtigungen für die Fauna zu erwarten (Tabelle 3):

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 bis V4 sowie M1 bis M5 die vorhandenen Arten der Avifauna und Reptilien nicht geschädigt, verletzt oder getötet.

Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt, bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Tabelle 6: Verbleibende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die relevanten Arten und Artgruppen.

Arten/ Artgruppe	Schutzstatus	V- und M-Maßnahmen	Verbleibende Beeinträchtigungen
Fledermäuse	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V1 bis V3 M1 und M2	Überbauung von Nahrungshabitaten, Temporäre Störung an Leitlinien.
Haselmaus	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V1 bis V3, V5 M1 und M2.	Keine zu erwarten.
Avifauna	bes./ str. geschützt	V1 bis V4, M1 und M2	Überbauung von Nahrungshabitaten.
Reptilien	bes./ str. geschützt, FFH-Anhang IV	V1, M1	Keine zu erwarten.
Flora/ Streuobst	gesetzl. gesch. (§30 BNatSchG)	M3, M4	Entfernen alter Gehölze, deren Wert erst nach einigen Jahren von den Neupflanzungen erfüllt werden wird.

9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 24.02.2026 / 22.06.2026

Zusammenfassung
Durch die Ergänzungssatzung soll die Fl.-Nr. 3018 in eine geregelte bauliche Entwicklung überführt werden. Die betroffene Fläche umfasst 1.020m². Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche mit jungen Streuobstbäumen genutzt.

Als wesentlichste mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe sind demnach die Überbauung des Bodens mit den geplanten Gebäuden und entsprechenden Hof- und Zufahrtsflächen anzusehen. Bedeutende Lebensräume müssen dabei nicht in Anspruch genommen werden, betroffen sind überwiegend artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland sowie einzelne Gehölze.

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ ermittelt und beträgt für die betroffene Fläche 9.535 WP.

Ziel der erarbeiteten Kompensationsmaßnahme ist der Erhalt wertvoller Biotope auf den entsprechend ausgewiesenen Kompensationsflächen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahme entspricht mit 10.160 WP dem Kompensationserfordernis, sodass der erforderliche rechnerische Ausgleich damit vollständig erfüllt wird.

Die Kompensationsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffen zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – vollständig ausgeglichen sind.

Zusammenfassend betrachtet sind mit den geplanten Ergänzungssatzungen nach Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 29.04.2026 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.05.2026 lag die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 3018“, in Hausen vom 11.05.2026 bis 12.06.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

1. **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung,** Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 11.02.2026 / 13.07.2026

2. **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz,** Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 24.02.2026 / 22.06.2026

Plan aufgestellt am: 13.07.2026

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Allmendingen, den . . . . . .
Florian Teichmann, Bürgermeister