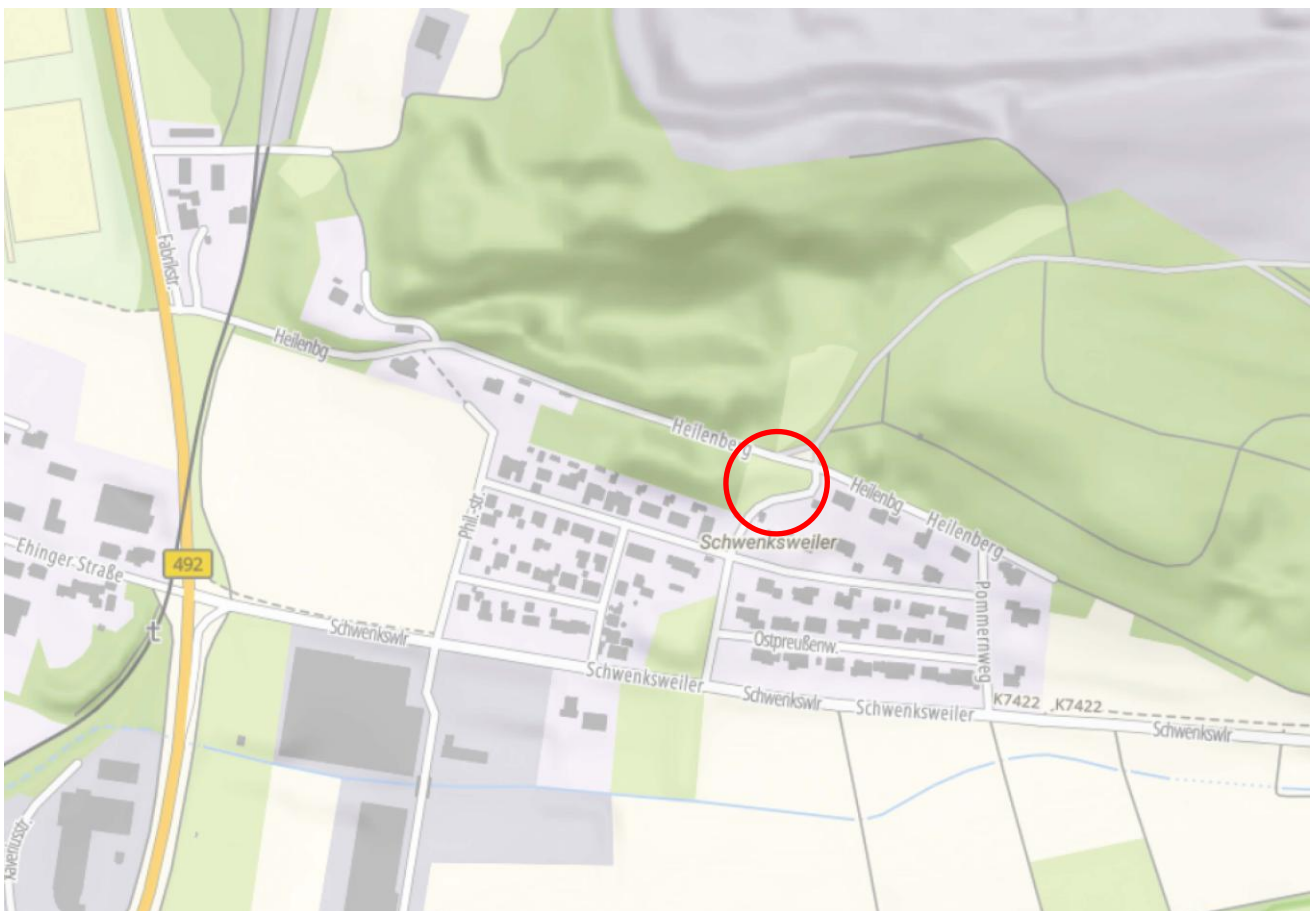


# GEMEINDE ALLMENDINGEN



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „FLURSTÜCK NR. 485“, IN SCHWENKSWEILER

Fassung vom: 16.02.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
<b>Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W. V 25.11.2023
<b>Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	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)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	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. 485“, in Schwenksweiler beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 16.02.2026. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „rot“ gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 16.02.2026
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 16.02.2026

## § 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. 485“, in Schwenksweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk

Zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

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

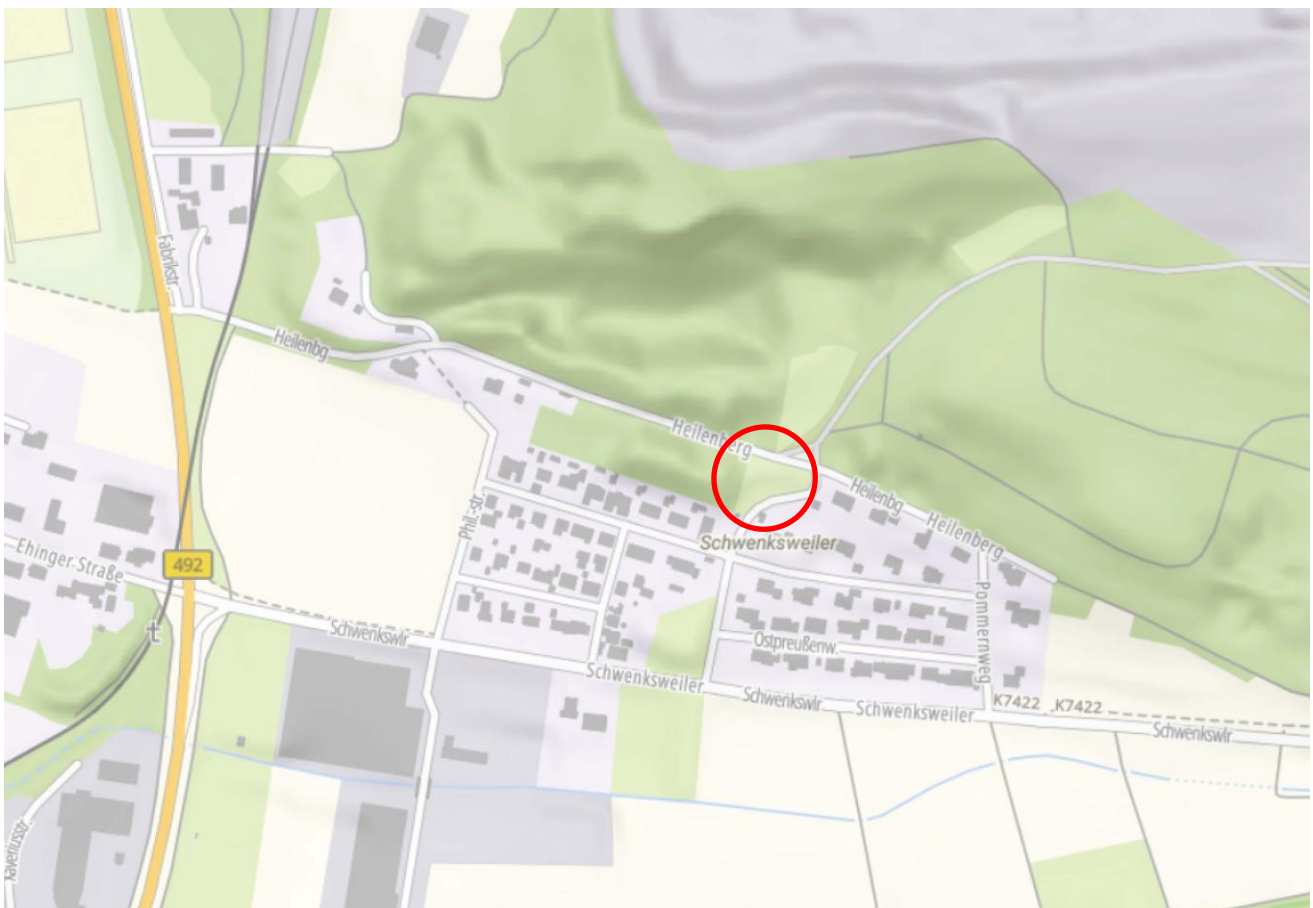
# GEMEINDE ALLMENDINGEN



## Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 16.02.2026



## VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 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<br>bis 19.09.2025 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am                               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am                               |
| 7. Öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                            | vom<br>bis                       |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss 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 . . . . 2025 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung mit Begründung

am .....

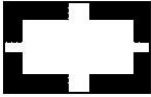
Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

### 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 m<sup>2</sup> im Bereich der Ergänzungsflächen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



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

- 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten, Wege, Garagen und Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für das geplante Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 1.7 Maßnahmen für die Behandlung von Niederschlagswasser**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Anfallendes Niederschlagswasser kann der Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

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

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden. Hierfür sollten Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blau-Anteilen (Farbtemperatur höchstens 3000 K) verwendet werden.

Die Beleuchtung von Außenbereichen sollte zum Schutz von Insekten so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden, insbesondere Flächen mit Vegetation sollten ausgespart werden. Ungenutzte Abstrahlung nach oben und zur Seite sollte durch Abschirmung vermieden werden.

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugetern auch künftig zu vermeiden sollen Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen Anfang März und Ende September.
- Die Lebensstätten höhlenbrütender Tiere (Biotop-Gehölze) sollten, wenn möglich, erhalten werden. Sollte das nicht möglich sein, ist das Anbringen eines Ersatz-Nistkastens zu empfehlen.
- Es ist ratsam, die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeit durchzuführen. Anfang Oktober- Ende Februar.
- Um Vogelschlag speziell an größeren Fensterflächen zu vermeiden, sollten ungegliederte große Fensterflächen am Ortsrand vermieden werden.
- Einhalten eines Schutzstreifens entlang des Waldrandes von 10m, um Haselmäuse, die sich ggf. im Bereich des Waldrandes aufhalten, während der Bauausführung nicht zu schädigen.
- Die Flurstücke in Ortsrandlage sollen nach Möglichkeit zur freien Landschaft hin eingegrünt werden, um eine Abgrenzung zu den Lebensräumen der o.g. Arten und Artgruppen zu erhalten und die Störwirkungen der Vorhaben auf die Fauna zu verringern.
- Einhalten von einigen Metern Abstand von Gebäuden und weiteren Bauwerken zu dichten Gehölzstreifen, Streuobstbeständen und Waldrändern, um die Aktivität potenziell vorkommender Arten nicht zu stören.

### **1.9 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen - Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

#### **Externe Kompensation:**

Standort: Fl.-Nr. 904/1 Flächengröße: 2.500m<sup>2</sup>

Ziel/ Begründung der Maßnahme:

Um eine ökologische Aufwertung eines Grünlandstandortes im naturschutzfachlich sensiblen Bereich zu erreichen ist ein Zielzustand mit mäßig extensivem artenreichem Grünland zu entwickeln.

Das betrachtete Grünland stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar mit eher geringem Arteninventar. Das Flurstück befindet sich innerhalb des „WSG 5 Allmendinger Weiher“ und auf einem Niedermoor-Standort (BK50) mit teilweise überdecktem Niedermoor, was sich vor Ort auch erkennen lässt durch sichtbar nasse Bedingungen. Des Weiteren befindet sich im westlichen Bereich der Fläche auch Teile des Offenlandbiotops „Kleine Großseggenbestände N Allmendingen“ sowie im südlichen Bereich die Biotopfläche „Kleiner Feuchtbiotop im Ried N Allmendingen“.

Um den Biotopen mehr Möglichkeiten zur Entwicklung zu geben, sollen insbesondere diese Bereiche von der Nutzung extensiviert werden.

Ausgangszustand	Biotopwert	Planzustand	Biotopwert	Diff.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte
33.20 Nasswiese, mäßig beeinträchtigt	18	33.20 Nasswiese	24	6	2.500	15.000
Bilanz aus dem Vorhabensgebiet						-14.556
<b>Differenz =</b>						<b>444</b>

#### Durchführung/ Anlage und Pflege:

Bodenaufbereitung: Abtrag der oberen Vegetationsschicht (15cm) zur Reduktion der Nährstoffe und Entfernung schnellwüchsiger Arten aus dem Bestand. Kein tiefes Umgraben, um Erosion und Bodenverdichtung zu vermeiden.

Saatgutauswahl: Verwendung von Regiosaatgut heimischer Wildpflanzen, das speziell für feuchte Standorte geeignet ist. (z. Bsp. Rieger-Hoffmann „Feuchtwiese“-Mischung).

→ Zusammensetzung: ausdauernde, feuchtigkeitsliebenden Kräutern und Gräsern, die überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich sind

Aussaat und Etablierung: Einsaat im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September bis Oktober) bei geeigneten Witterungsbedingungen. Kein Anwalzen der Fläch.

Pflege und Entwicklung: Nach erfolgreicher Etablierung erfordert die Feuchtwiese nur eine minimalinvasive Pflege. D.h. 1–2 Mahdgänge pro Jahr, wobei das Mähgut entfernt wird. Mahd-Zeitpunkt Juni und September. Keine Verwendung von mineralischen Düngemitteln.

Gezielte Extensiv-Nutzung:

Maßnahme	Umsetzung	Ziel/Nutzen
Späte Mahd	1. Schnitt frühestens ab 01. Juli	Ermöglicht Blühaspekt & Insektenentwicklung
Reduktion der Mahd-Frequenz	1–2 Schnitte pro Jahr	Strukturvielfalt & Samenbildung
Schnittgutabfuhr	Immer abfahren, nicht mulchen	Förderung magerer Standortbedingungen
Keine N-Düngung	Keine mineralische Düngung, keine Gülle	Fördert Artenvielfalt & schützt WSG

*Hinweis: Um die Fläche für Insekten aufzuwerten, ist die Verwendung von Scheibenmähdwerken deutlich positiver zu bewerten als herkömmliche Rotationsmähdwerke, da dadurch die Insekten deutlich mehr geschont werden. Diese Anmerkung soll keine Festsetzung darstellen, sondern lediglich als Hinweis dienen.*

#### 1.10 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

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

#### Bäume:

- Acer campestre (kleinkronig) Feldhorn
- 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 platyphyllos 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 liegt innerhalb der Schutzzone **IIIB** des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (WSG) „Ummenlah“.

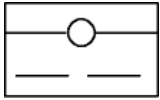
Die Bestimmungen der Schutzonenverordnung vom 01.10.2007 sind zu beachten.

Bei der Verwendung von Bodenaushub, angeliefertem Boden und Recycling-Material (RC-Material) sind für den Planbereich die einschlägigen Vorgaben für den Einbau in der Wasserschutzzone „IIIB“ zu beachten. Dies sind im Wesentlichen die Ersatzbaustoffverordnung (EBV), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu beachten.

### 3. HINWEISE

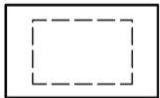
#### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



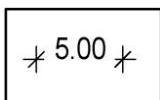
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



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 / Starkregen**

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.

Es wird empfohlen, Flachdächer mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten und Dachterrassen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dies dient der Verbesserung des Kleinklimas und reduziert das anfallende und zu beseitigende Niederschlagswasser. Außerdem reduzieren Fassaden- und Dachbegrünungen die Temperatur im Gebäude deutlich, sodass weniger Kühlung im Sommer nötig ist.

### **3.6 Niederschlagswasser**

Nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in Wohn- und Mischgebieten nur erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht versickert wird.

Ist eine Versickerung über Rigolelemente geplant, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den aktuell gültigen Gesetzen zu erfolgen. Wenn eine Versickerung angedacht ist, muss eine Versickerungsmulde nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138-1 (10/2024)) errichtet werden.

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.

### **3.7 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

#### 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.

### 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.

### 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.

### Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 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.

### Geothermie

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.

### **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 16.02.2025**

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Begründung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

### 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 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 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> mit dem Flurstück Nr. 485.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Heilenberg, Flurstück Nr. 486,  
Osten durch die öffentlichen Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493  
Süden durch die Flurstücke Nr. 485/1 und 485/2,  
Westen durch das Flurstück Nr. 483.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Schwenksweiler liegt am nordöstlichen Ortsrand von Allmendingen – Schwenksweiler. Es befindet sich westlich der Straße Am Seidenspinner. Im Westen und Norden grenzen Waldflächen an.

Gegenwärtig wird die Fläche als Ackerfläche und teilweise als Pferdeauslauf genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

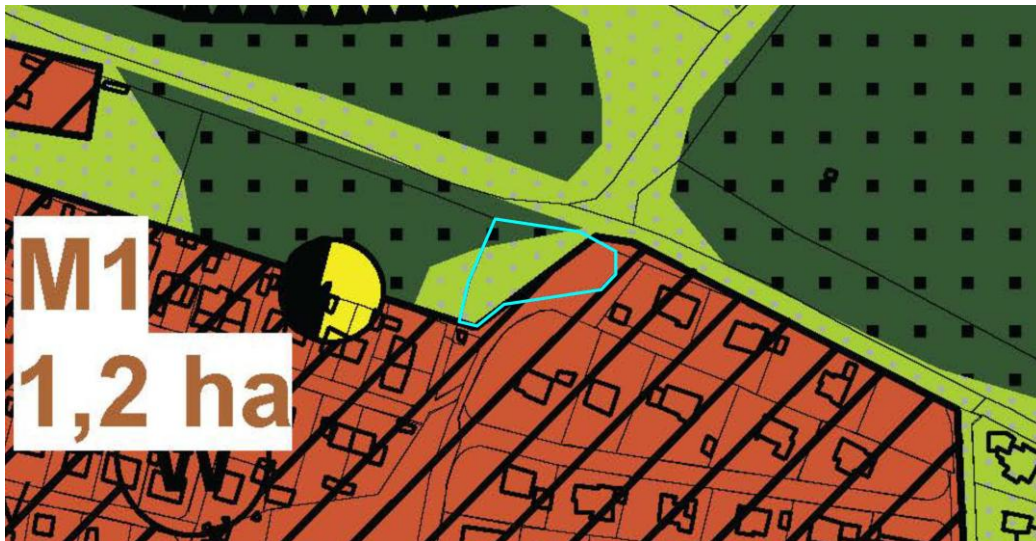
### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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 „Wohnbaufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Waldfläche“ dar.

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



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

Es besteht der Wunsch, auf dem Grundstück Flst. Nr. 485 in Schwenksweiler 2 Wohngebäude zu erstellen. Auf Grund des angrenzenden Waldbestandes und einzuhaltender Abstände ist nur 1 Wohngebäude realisierbar.

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 Osten über die bestehende Straße Am Seidenspinner.

### **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. Anfallendes Niederschlagswasser kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Schmutzkanalisation zugeführt.

### **6.3 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. ATTLASTEN**

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 als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

## 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohnnutzungen. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs 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 **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m<sup>2</sup> sowie zur **Geschossigkeit** 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.

### 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.

**Anfallendes Niederschlagswasser** kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

Die im Plangebiet festgesetzte **Wasserschutzgebiets-Zone** werden nachrichtlich übernommen.

## 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)

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):

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.

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 bis V5 sowie M1 und M2 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.

### 9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 11.02.2026)

#### Zusammenfassung

Durch die Ergänzungssatzung soll die Fl.-Nr. 485 in Ortsrandlage in eine geregelte bauliche Entwicklung überführt werden. Die betroffene Fläche umfasst jeweils 1.600m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünfläche 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 **14.099 WP**.

Ziel der erarbeiteten Kompensationsmaßnahme ist die Schaffung hochwertiger Biotope auf den entsprechenden Kompensationsflächen.

Die geplante Kompensationsmaßnahme entspricht mit 14.232 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. 485“, in Schwenksweiler 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 ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## **11. ANLAGEN**

- 1. Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 11.02.2026
- 2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 11.02.2026

Plan aufgestellt am: 16.02.2026

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
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