

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021) der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim 2015 mit Teilfortschreibung 2021 auf der Gemarkung Allmendingen

Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses, 25.02.2026

Vorlage / Beschlussvorschlag

Beratung, Abwägung der Stellungnahmen und Entwurfsbeschluss

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 Teile von 576/1 (Weg), 503 und 512 (Weg) 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 sie 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 Flächennutzungs-

plan 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) weiter verfolgt 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.

Der Gemeinderat Allmendingen hat am 21.01.2026 seine Empfehlung zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinsame Ausschuss nimmt die Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis und macht sich diese als Grundlage der Entwurfsunterlagen zu eigen.
2. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim billigt den Entwurf zur 5. Änderung Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“ des Flächennutzungsplans 2015 (in Kraft getreten am 02.11.2001) mit Teilfortschreibung 2021 (in Kraft getreten am 19.03.2021), bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 12.01.2026 und beschließt die Veröffentlichung.
3. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, für den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. 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
 - Anlage a.3: Entwurf der Begründung zur 5. Änderung, Stand 12.01.2026
 - Anlage a.4: Entwurf des Umweltbericht zur 5. Änderung, Stand 12.01.2026