

# **Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim**

## **Flächennutzungsplan 2015**

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

#### **5. Änderung, Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“ Gemarkung Allmendingen**

**– ENTWURF –  
BEGRÜNDUNG**

Stand: 12.01.2026

Bearbeitung:

**Studio Stadtlandschaften**  
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiodstadtlandschaften.de  
(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Planungsziel	3
2. Lage im Gemeindegebiet	3
3. Plangebietsumfang	3
4. Zweck der Planung	4
5. Planungsgrundlagen	4
5.1 Rechtsgrundlagen	4
5.2 Übergeordnete Planvorgaben	5
6. Übersicht der Fläche zur Planänderung	7
6.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort	7
6.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte	7
6.3 Archäologische Denkmalpflege	8
6.4 Geologische- und Bodenhinweise	9
7. Zusammenfassung	10

### Anlagen:

- Planteil, Entwurf vom 12.01.2026
- Entwurf Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vom 12.01.2026

## 1. Anlass und Planungsziel

Mit der 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2021 des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim soll auf der bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Allmendingen plant aufgrund mangelnder geeigneter Wohnbauflächen die Neuausweisung dieser Wohnbaufläche im Gewann Schwenksweiler. Der überwiegende Planbereich wird bisher im gültigen FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein kleiner Teil am Westrand ist bis jetzt als geplante Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Als bilanzieller Flächenausgleich soll es zur Herausnahme der im Flächennutzungsplan (FNP) geplanten Wohnbaufläche östlich der Schmiech (AL3) kommen. Eine Umsetzung der bisher geplanten Wohnbaufläche an der Schmiech erscheint aus unterschiedlichen Gründen, unter anderem aufgrund der Immissionsituation zum Gewerbe und der Hochwassersituation, mittelfristig als schwierig.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu schaffen, ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim hat in seiner Sitzung am 16.01.2025 den Einleitungsbeschluss gefasst.

## 2. Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebiets Allmendingens. Es liegt südlich der Altheimer Straße (K 7422), die Allmendingen mit Altheim und Schwörzkirch verbindet. Westlich des Plangebiets sind die Gewerbeflächen des Unternehmens Rampf Formen GmbH verortet, nördlich des Plangebiets befindet sich auf der anderen Seite der K 7422 die Wohnsiedlung Schwenksweiler. Der südliche Rand des Plangebiets wird durch die Nordgrenze des Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ sowie des FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“ gebildet, beide erstrecken sich südlich des Plangebiets und bleiben durch die Planung unverändert. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und bezieht die Flurstücke 505/4; 505/5 (Weg); 507 (Weg); 511; 513/1; 513/2 und 513/3 (Aschenbach) vollständig sowie die Flurstücke 576/1 (Weg), 503 (Aschenbach) und 512 (Weg) teilweise ein. Südwestlich des Plangebiets wird das Gewerbegebiet „Schwenksweiler“ entwickelt.

## 3. Plangebietsumfang

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 4,5 ha, davon sind 2,8 ha geplante Wohnbaufläche, die zum bilanziellen Ausgleich an anderer Stelle herausgenommen werden. Die Herausnahme östlich der Schmiech (AL 3) umfasst 2,0 ha. Mit der FNP 1. Teilfortschreibung 2021 wurde außerdem 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.

Der Geltungsbereich der Neuausweisung selbst wird nach Osten und Süden durch die landwirtschaftlichen Parzellen 505/3, 507/1, 507/3, 508, 509 und 510 begrenzt. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch die Gewerbebauflächen Flurstück Nr. 514 und Flurstück Nr. 515 begrenzt. Nach Nordwesten grenzen die im bisherigen FNP geplanten Mischbauflächen auf Flurstück Nr. 522 und 522/4 an. Die Altheimer Straße im Norden be-

findet sich auf dem Flurstück 523. Durch das Plangebiet verläuft der Aschenbach von Ost nach West

#### **4. Zweck der Planung**

Es sollen im FNP eine geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen werden.

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 das Plangebiet „Witzensteige“ größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und zu einem geringen Teil als geplante Gewerbebaufläche im Westen aus. Mit der 5. Änderung soll im Osten Allmendingens die Ortslage arrondiert werden. Es wird angestrebt eine Nutzung als Wohngebiet zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist nach aktuellem Stand des aufzustellenden Bebauungsplans eine geplante Grünfläche zum Gewerbegebiet vorgesehen. Im südlichen Bereich hingegen ist eine Grünfläche als Übergang bzw. Pufferzone zu den südlichen Schutzgebieten vorgesehen.

Als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplan aufzustellen, welcher eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfordert. Im Bauleitplanverfahren sind besonders die störungsfreie, differenzierte Nutzung des Geländes und die verkehrliche Neuordnung zu berücksichtigen sowie gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und die Einfügung gegenüber den angrenzenden Schutzgebieten festzulegen.

Es werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen mit örtlichen Bauvorschriften als Wohngebiet und Grünfläche auf der Fläche geschaffen.

#### **5. Planungsgrundlagen**

##### **5.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- 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

## 5.2 Übergeordnete Planvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 5.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Die Landesplanung ordnet Allmendingen dem ländlichen Raum in der Region Donau-Iller zu. Allgemein formuliert der LEP zur Wohnraumentwicklung:

*Zur Sicherung der **Standortattraktivität der Städte und Gemeinden** und zur Gewährleistung einer **angemessenen Versorgung mit Wohnraum** für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden. (1.4 (G))*

Speziell zum Ländlichen Raum im engeren Sinne unter den Allmendingen fällt, heißt es im LEP:

*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))*

### 5.2.2 Regionalplan Donau-Iller

Die Planbereiche sind in der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller für die Fläche „Witzensteige“ und die Herausnahme als weiße Fläche ohne regionalplanerische Ziel- bzw. Restriktionsfestlegung dargestellt. Ein kleiner Teil der Fläche „Witzensteige“ ist als Siedlungsfläche von Allmendingen ausgewiesen

Zu Wohnen sind folgende Grundsätze formuliert:

*B III 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 Teilen 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.*

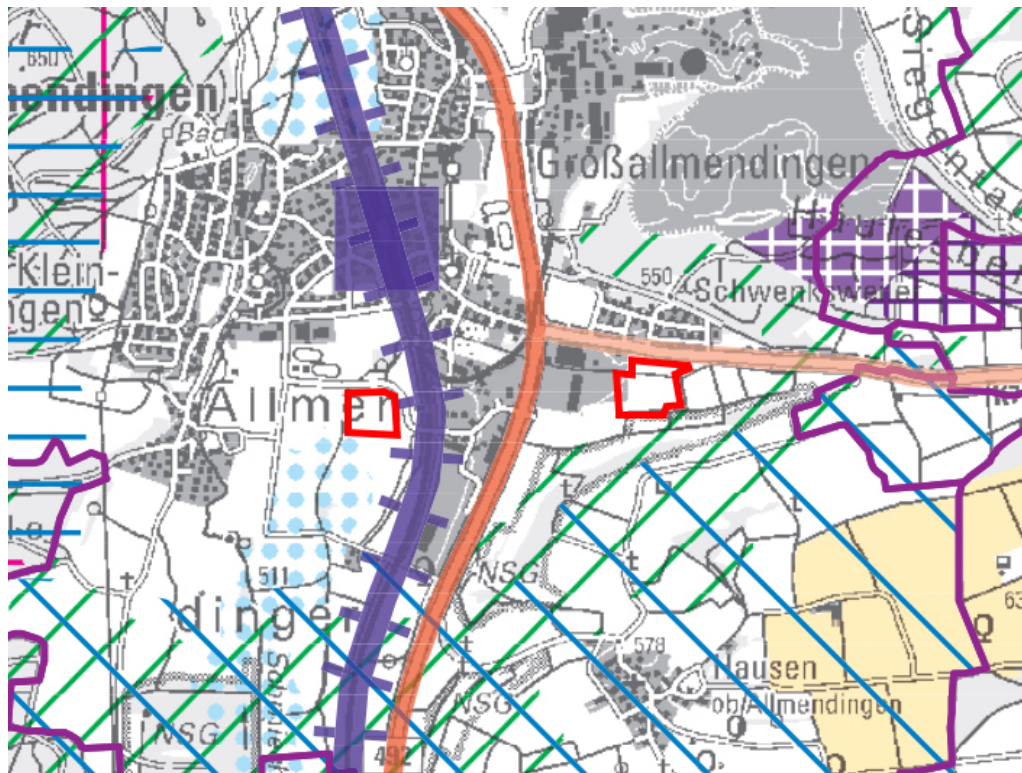


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte; (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, Kachel 7, abgerufen: 08.01.2025); Planbereiche durch Studio Stadtlandschaften ergänzt in rot

### 5.2.3 Resumée:

Die geplante Änderung fügt sich inhaltlich und räumlich grundsätzlich in die Ziele der Raumordnung und gesetzlichen Rahmenbedingungen ein.  
In 6.1 ff. erfolgt eine weitergehende flächenbezogene Prüfung auf die Anforderungen.

Bei dieser Änderung sind auch die Folgewirkungen des Raumanspruchs zu berücksichtigen. Durch die Errichtung von Wohnbau ergeben sich Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landwirtschaft, aber auch auf die Siedlungsentwicklung.

Die Gemeinde betreibt parallel Planungskonzepte und –maßnahmen zur Innenentwicklung, durch die jedoch kein ausreichendes Wohnbauflächenangebot entsprechend der Nachfrage erreicht wird.

## **6. Übersicht der Fläche zur Planänderung**

### **6.1 Zukünftige Flächennutzung und Standort**

Es soll eine geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden. Außerdem wird am Westrand eine geplante Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Als Übergang zum Naturschutzgebiet und zum FFH-Gebiet wird eine geplante Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Der Gewässerrandstreife des Aschenbachs wird über die Festsetzung einer Grünfläche gesichert.

Die Gebietscharakteristik ist dem jeweiligen Vorhaben vorbehalten und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bezüglich der Gebietsfestsetzung und planungsrechtlichen Vorgaben konkretisiert.

Im Bereich der Fläche „Witzensteige“ besteht bisher eine agrarische Nutzung, eine Bebauung ist bis jetzt noch nicht vorhanden.

#### **6.1.1 Standortauswahl und -eignung**

Die Auswahl der Herausnahme erfolgt auf Grund der mittelfristig schlechten Umsetzungsmöglichkeiten welche durch angrenzende Immissionen und eine erhöhte Hochwasserwahrscheinlichkeit zu Stande kommen.

Da mit der Fläche auf dem Gewann „Witzensteige“ ein geringeres Konfliktpotential vorhanden ist, das zusätzlich auch eine Abrundung des Ortschaftsrandes erlaubt, wurde diese als Ausweisungsfläche ausgewählt. Besser geeignete Flächen sind in Allmendingen derzeit nicht verfügbar. Es ist im weiteren Verfahren zu gewährleisten, dass mögliche Konflikte zum bestehenden Gewerbe und dessen Erweiterung durch die Gebietsentwicklung „Schwenksweiler“ vermieden sind.

#### **6.1.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der nördlich verlaufenden Alheimer Straße (K 7422) aus. Zudem wird das Plangebiet über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Bereichen Allmendingens verbunden.

#### **6.1.3 Landwirtschaft**

Für die Landwirtschaft ist der Boden der Neuausweisungsfläche „Witzensteige“ in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II bewertet. Es handelt sich um überwiegend landbauwürdige Flächen die landwirtschaftlichen Nutzungen größtenteils vorzubehalten sind. Die Fläche der Herausnahme ist ebenfalls als Vorbehaltsflur II bewertet.

## **6.2 Prüfung möglicher Nutzungs- und sonstiger Konflikte**

### **6.2.1 Immissionsschutz**

Die geplante Wohnbaufläche fügt sich in die Umgebung durch die Festsetzung von Grünflächen als Lärmabstandsflächen zum Gewerbegebiet hin ein. Negative Immissionen in benachbarte Gebiete sind durch die Schaffung eines Puffers zu den südlich des Plangebiets befindlichen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Inwieweit das Gebiet und seine zukünftige Nutzung weiteren Immissionslasten der Verkehrsstrasse K 7422 und ggf. vom Gewerbe ausgesetzt ist, wird auf Ebene des Bebauungsplans zusammen mit möglicherweise zu ergreifenden Maßnahmen ermittelt.

Die Grünfläche nach Westen könnte aus immissionsschutzrechtlichen Belangen soweit möglich auch reduziert werden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

#### 6.2.2 Naturschutz

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

Die Integration von Randgehölzstreifen in die Planung ist auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.

Das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ und das FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“ liegen südlich und werden durch die Festsetzung einer entsprechenden Grünfläche als Pufferzone geschützt. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Tiefental und Schmiechtal“ zu untersuchen.

Die Neuausweisung integriert sich aus städtebaulicher Sicht in die Ortsstruktur und wird teilweise von Bestandsbebauung und Straßen begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geplanten Bauflächen aufgrund der Topographie und einer Eingrünung des Gebiets nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine Eingrünung durch Gehölzstrukturen, als Grünflächen, durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft zu gewährleisten.

Die bisher landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Wohnbauflächen versiegelt, so dass das Bodengefüge nachhaltig beeinträchtigt werden wird.

#### 6.2.3 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 Aschenbach sind Amphibienvorkommen möglich, weiterhin sind auf Grund des südlichen Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet weitere geschützte Artenvorkommen möglich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu untersuchen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie evtl. CEF-Maßnahmen sind auf Bebauungsplanebene unüberwindbare Verbotstatbestände nach aktuellem Kenntnisstand aber nicht zu erwarten.

### 6.3 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. 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.

## 6.4 Geologische- und Bodenhinweise

### 6.4.1 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 (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Hierzu können auch der LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen genutzt werden.

Weiterhin wird auf das Geotop-Kataster sowie das aktuelle Merkblatt für Planungsträger des LGRB verwiesen.

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. Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die größtenteils von Schwemmschutt und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte im Bebauungsplan 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

### 6.4.2 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.

### 6.4.3 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. Generell 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.

Im Bebauungsplanverfahren ist den Antragsunterlagen ein Bodenschutzkonzept beizufügen. Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG besteht für Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, eine gesetzlich bindende Vorgabe zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung wird durch entsprechende Herausnahme an anderer Stelle ausgeglichen. Es ist mit Versiegelungsraten von bis zu 0,4 entsprechend § 17 BauNVO zu rechnen.

#### Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem nachgewiesenen Zementrohstoffvorkommen (Vorkommensnr. L 7724/ L7726-23, Bearbeitungsstand 2001). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

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“).

#### 6.4.4 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](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 Planflächen innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Umenlau“ (LUBW-Nr.: 425 006) wird hingewiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- und Klüftgrundwasserleiter. 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 Klüftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

## 7. Zusammenfassung

Mit der 5. 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 Nutzung der, aktuell als geplante landwirtschaftliche Fläche ausgewie-

senen, Fläche „Witzensteige“ als Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten mit der im Norden angrenzenden Kreisstraße kann auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen im Gebiet ermöglicht werden. Mögliche Konflikte mit dem westlich angrenzenden Gewerbe und dem südlichen Naturschutzgebiet werden durch flächige Festsetzungen von Pufferzonen auf Ebene der FNP-Änderung bereits festgesetzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch die Ausweisung von geplanter Wohnbaufläche in der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklung in der vorbereitenden Bauleitplanung eingebracht werden.

Es wird den Belangen der städtebaulichen Entwicklung mit der Ausweisung entsprochen.

aufgestellt:

Stuttgart, 12.01.2026

letztmalig geändert: 12.01.2026

Studio Stadtlandschaften GmbH