

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen - Altheim

Flächennutzungsplan 2015

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

5. Änderung, Wohnbaufläche Allmendingen „Witzensteige“ Gemarkung Allmendingen

– ENTWURF – UMWELTBERICHT

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	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	4
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang	4
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	6
1.2.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	8
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der Ausweisungsfläche	8
2.2	Wirkfaktoren der Planung	9
2.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	11
3	Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG.....	11
4	Hochwasserrisikomanagement / Starkregen	11
5	Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	12
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Ebene des Bebauungsplans.....	12
5.2	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange.....	12
5.3	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	12
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
7	Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	13
8	Zusätzliche Angaben	13
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	13
8.1.1	Methodik des Umweltberichts.....	13

8.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen	13
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13
8.4	Referenzliste der Quellen	14

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Durch die Änderung soll auf der bisher im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche eine Wohnbauentwicklung ermöglicht werden. Aufgrund des bestehenden Mangels an geeigneten Wohnbauflächen besteht für die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ein entsprechender Bedarf. Ergänzend ist die Ausweisung einer geplanten Grünfläche vorgesehen, um den Übergang zur angrenzenden Gewerbenutzung zu gestalten bzw. Immissionsabstand einzuhalten. Die geplanten Darstellungen dienen der Arrondierung der Ortslage, der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Gewerbenutzungen und bestehende Immissionen.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne die Änderung, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Flächenausweisungen sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Für die VG Allmendingen - Altheim liegt die 1. Teilfortschreibung des FNP vom 19.03.2021 vor. Diese bildet die Grundlage für die 5. Änderung des FNP 2015, 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet (§ 1 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Ziele und Inhalte legt § 5 Abs. 1 und 2 BauGB fest. Das Baugesetzbuch definiert in § 1 Abs. 5 Satz 1 die allgemeinen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit einer sozialgerechten Bodennutzung die natürlichen Lebensgrundlagen sichern und entwickeln soll.

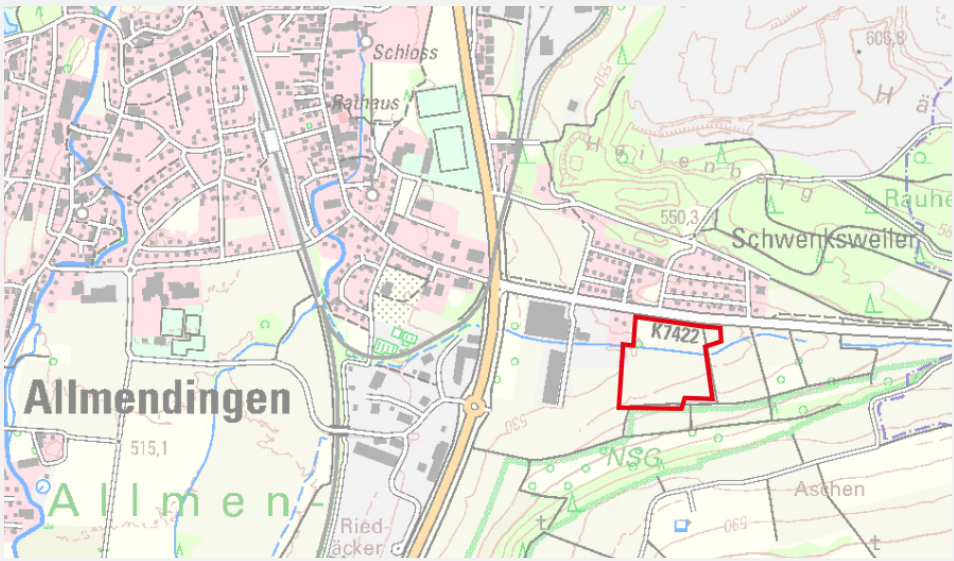
Mit der 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft beabsichtigt diese eine punktuelle Änderung durchzuführen.

Mit der Planänderung soll den aktuellen kommunalen Entwicklungsaufgaben entsprochen werden.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang

Angaben zum Standort

Die Fläche der 5. Änderung befindet sich am östlichen Ortsrand von Allmendingen und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die auszuweisende geplante Wohnbaufläche wird begrenzt im Norden durch die K 7422, nach Süden bildet das Naturschutzgebiet die Grenze, nach Osten grenzen landwirtschaftliche Wege und nach Westen bestehende Bebauung an. Es handelt sich bei der Neuausweisung um eine Ortsranderweiterung auf einer Brachfläche.

Übersichts-Lageplan	
Art des Vorhabens	Änderung der Flächenausweisung von landwirtschaftlicher Fläche zu geplanter Wohnbaufläche
Umfang des Vorhabens	Plangebietsgröße: 4,5 ha, davon 2,8 ha geplante Wohnbaufläche
mögliche GRZ im B-Plan	0,4
Naturraum und PNV	Allmendingen wird der Haupteinheit „Schwäbische Alb“ sowie der Untereinheit Nr. 95 „Mittlere Flächenalb“ zugeordnet. Die potentielle natürliche Vegetation wäre Waldgersten-Buchenwald; örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche.
Schutzgebiete nach BNatSchG / NatSchG NATURA 2000	Südlich bildet das Naturschutzgebiet „Hausener Berg / Büchelesberg“ und das FFH-Gebiet „Tiefental und Schmiechtal“ die Grenze. Der Aschenbach ist Teil des Biotopverbund Gewässerlandschaften.
sonstige Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Umenlauh“, Zone III (WSG-Nr. 425 006)

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die geplante Entwicklung der 5. Änderung befindet sich im Außenbereich. Mit der geplanten Änderung werden ca. 4,5 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, davon 2,8 ha durch geplante Wohnbauflächen. Die mit Wohnbauflächen überplanten Flächen werden durch eine Herausnahme von 2,0 ha geplanter Wohnbaufläche, östlich der Schmiech (AL 3) im Südwesten von Allmendingen, im Rahmen der Flächenbedarfsberechnung für die Verwaltungsgemeinschaft, verrechnet. 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. Die restliche Fläche der Änderung wird als geplante Grünfläche ausgewiesen. Es ist in der Wohnbaufläche aufgrund der geplanten Nutzung größtenteils mit einem

signifikanten Verlust der Bodenfunktion zu rechnen, in der Grünfläche ist dies nicht der Fall.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes
Tiere/ Pflanzen/ Biolog. Vielfalt	§§ 1, 44 BNatSchG § 1a BauGB	- Erhalt und Sicherung der biologischen Vielfalt - Erhalt und Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regenerationsfähigkeit - Meidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Boden/ Fläche	§ 1a BauGB §§ 1 und 17 BBodSchG	- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Verringerung der Neuflächeninanspruchnahme durch Nachverdichtung und Innenentwicklung - Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß - Sanierung von Altlastenstandorten, Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen
Wasser	§§ 1, 5, 6, 27, 47 WHG § 1 BNatSchG	- Wiederherstellung und Erhalt der Grundwasserneubildung - nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zur Sicherung als Lebensgrundlage des Menschen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Gewährleistung natürlicher und schadloser Abflussverhältnisse und Sicherung ausreichender Retentionsräume für den Hochwasserschutz
Klima/Luft	§ 1 (6) Nr. 7e, f BauGB, §§ 1, 44-47 BImSchG	- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern - Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie - Schutz aller Schutzgüter und des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Verbesserung der Luftqualität und Planungen zur Luftreinhaltung
Landschaft	§ 1 BNatSchG	- Erhalt und Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Mensch/ Gesundheit	§ 1 BImSchG §§ 1 (6) Nr. 1, 1a BauGB TA Lärm DIN 18005	- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Kultur- /Sachgüter	§§ 6,8 DSchG § 1 (6) Nr. 5 BauGB	- Erhaltungspflicht, allgemeiner Schutz von Kulturdenkmalen - Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart

1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Im Regionalplan existieren keine entgegenstehenden Festlegungen für die Planfläche oder die Fläche der Herausnahme. Beide Flächen sind als Weißflächen ausgewiesen.

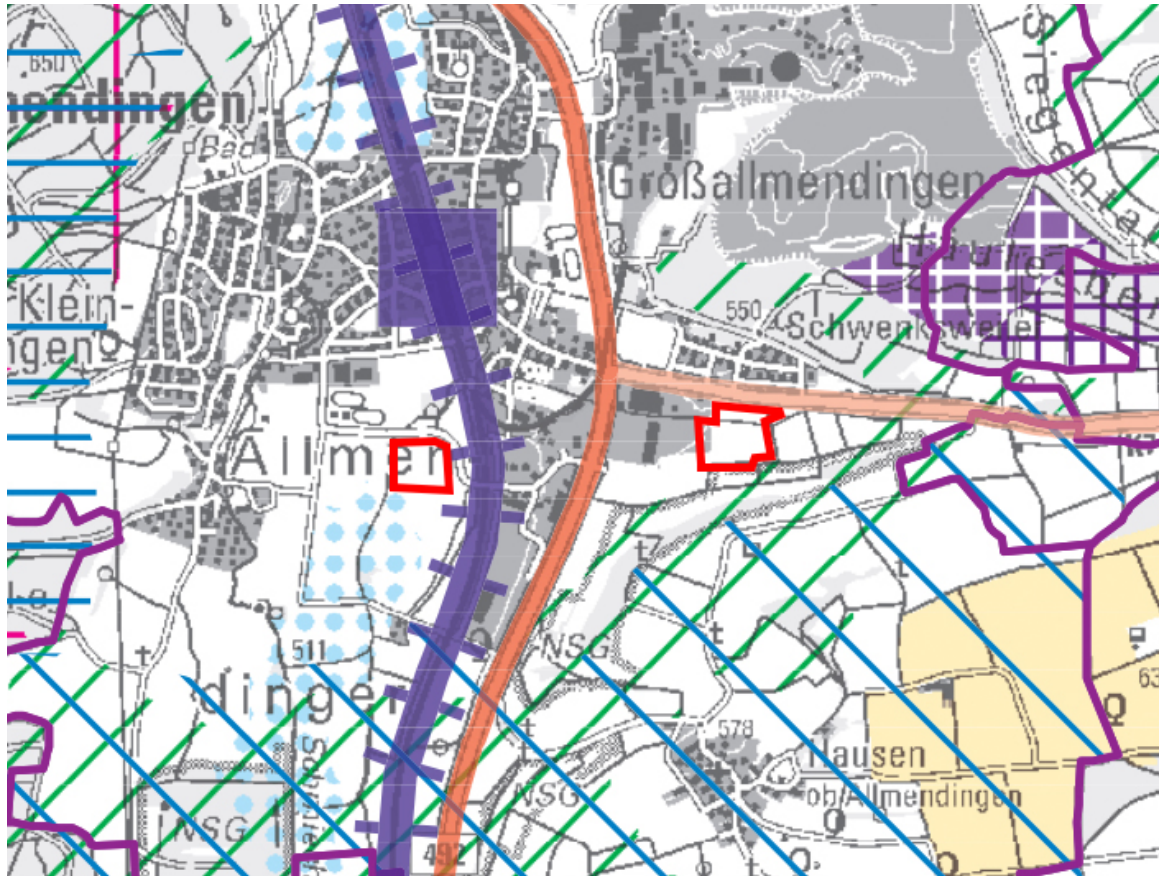


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte; (Quelle: Regionalverband Donau-Iller, Kachel 7, abgerufen: 08.01.2025); Planbereiche durch Studio Stadtlandschaften ergänzt in rot

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

In der derzeit gültigen 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015 der VG Allmendingen-Altheim (wirksam seit 19.03.2021) wird die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Wasserschutzgebiet mit der Zone III ist im FNP verzeichnet.

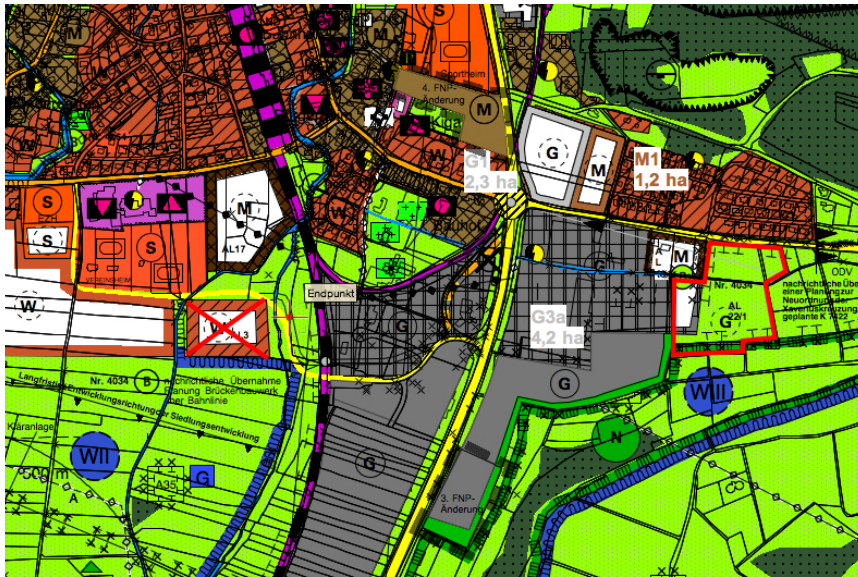


Abb. 2: Ausschnitt FNP VG Allmendingen-Altheim, 1. Teilfortschreibung Gewerbe+Energie (2021) (Ausweisungsfläche rot markiert)

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen. Die geplante Gewerbefläche ist zwar im Bebauungsplan „Schwenksweiler“ als Gewerbe ausgewiesen, wurde aber nicht bebaut. Gemäß der Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Geltungsbereich der Ausweisungsfläche Planrecht für geplante Wohnbauflächen neu zu schaffen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der Ausweisungsfläche

Schutzgut	Bedeutung des Schutzguts		
	Besondere Bedeutung	Allgemeine Bedeutung	Geringe Bedeutung
Tiere		x	
Pflanzen			x
Boden/Fläche		x	
Wasser		x	
Klima/Luft			x
Landschaft			x
Biologische Vielfalt			x
Natura 2000			x
Mensch/Gesundheit/ Bevölkerung			x
Kultur-/Sachgüter			x

2.2 Wirkfaktoren der Planung

Die detaillierten *bau-, anlage- und betriebsbedingten* Wirkungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren darzustellen.

Schutzgut	voraussichtlich erhebliche Auswirkungen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere		x	<p>Aufgrund des Habitatpotenzials können Offenlandarten wie Feldlerchen vorkommen. Entlang des Aschenbach können Amphibien und an der Grenze zum Naturschutzgebiet / FFH-Gebiet können weitere geschützte Arten vorkommen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist auf Ebene des Bebauungsplans in die Ergebnisse der Umweltprüfung zu integrieren.</p> <p>Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann, durch CEF-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans näher festzusetzen sind, vermieden werden.</p>
Pflanzen		x	<p>Es handelt sich um eine ausgeräumte Ackerfläche, Gehölzbestände werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt und können sofern vorhanden auf Ebene des Bebauungsplans integriert werden.</p>
Boden/Fläche	x		<p>Als Bodenart kommt ein schluffiger Ton mit einer Bodenfunktionsbewertung von 3 (Skala von 0 bis 4) im Änderungsbereich vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt zwischen 2 und 3, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf bei 3 und die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe ebenfalls bei 2 bis 3. Ein Sonderstandort für naturnahe Vegetation liegt nicht vor.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans sind hier genauere Untersuchungen zu veranlassen.</p> <p>Bei einer Bebauung der Ausweisungsfäche geht ein Teil dieser dauerhaft verloren.</p>
Wasser		x	<p>Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr auf allen Flächen versickern. Es findet eine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen des Aschenbach und der Bach selbst werden gesichert.</p>
Klima/Luft		x	<p>Eine siedlungsrelevante klimatische Bedeutung kann für die Fläche nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation möglich.</p>

Landschaft		x	Geringe Einsehbarkeit von der freien Landschaft außerhalb des Gebiets, lediglich von Osten ist eine gewisse Einsehbarkeit möglich. Auf Ebene des Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild möglich.
Biologische Vielfalt		x	Es handelt sich um eine ausgeräumte Ackerfläche. Eine weitere lokale Reduktion der biologischen Vielfalt ist auf Ebene des Bebauungsplans zu prüfen. Die Auswirkungen auf das südlich gelegene Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet werden durch die Pufferzone reduziert. Weitere Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu erfassen.
Natura 2000		x	Die Auswirkung der Planung auf das südlich gelegene FFH-Gebiet wird durch die Pufferzone reduziert. Weitere Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans näher zu prüfen.
Mensch/Gesundheit/ Bevölkerung		x	Es sind relevante Lärmimmissionen im nördlichen Bereich der Planfläche durch die Kreisstraße zu erwarten, diese können auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden. Ein Konflikt mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung einer Grünfläche vermieden. Lärmimmissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans näher zu prüfen.
Kultur-/Sachgüter		x	Geschützte Kultur- oder Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Eine Gefährdung ist nicht zu erwarten, um dies sicherzustellen sind aber entsprechende Hinweise zur Beachtung der § 20 und 27 DSchG aufzunehmen.
Emissionen/Abfälle/ Abwässer		x	Fachgerechte Entsorgung von anfallenden Abfällen und Abwässern nach gesetzlichen Vorgaben
Nutzung erneuerbarer Energien		x	Nutzung der Solarenergie auf den Dächern der Gebäude ist durch eine entsprechende Orientierung der Gebäude unproblematisch möglich
Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen		x	Nicht betroffen
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität		x	Es sind in begrenztem Umfang lokal zusätzliche Verkehre auf Grund der Größe der Fläche und der geplanten Nutzung zu erwarten, die aber voraussichtlich alternativ an anderer Stelle auftreten würden. Anderweitige Belastungen für die Luftqualität sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen		x	Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Es ist im Rahmen der Planung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, die nicht auf Ebene des Bebauungsplans mit CEF-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen verhindert werden könnten.

2.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Änderung nicht realisiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisungsfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt würde.

2.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Wohnbaufläche sind voraussichtlich unerhebliche Eingriffe auf Tiere und Wasser zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch die Neuversiegelung voraussichtlich erheblich. Eine detaillierte Bewertung auf Bebauungsplanebene erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf weitere Schutzgüter sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist unter Berücksichtigung von CEF-, sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

3 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen 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.

Wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen sind, ist auf Grundlage einer prognostischen Beurteilung zu prüfen, ob im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist. In diesem Fall ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zulässig und angemessen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Eintreten von artenschutzbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, sollten solche auf Ebene des B-Plans bekannt werden, ist der Ausgleich durch CEF-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene zu erwarten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist den Belangen des Artenschutzes entsprechend Rechnung getragen; dies ersetzt jedoch nicht die vertiefenden Untersuchungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4 Hochwasserrisikomanagement / Starkregen

Das Plangebiet durchläuft der Aschenbach als Gewässer 2. Ordnung von Ost nach West. Die geplante Änderung befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}-Überflutungsflächen. Da Gefahren durch Starkregen-Ereignisse und hohe Grundwasserstände auch fern von Gewässern auftreten können, muss jedoch grundsätzlich überall mit Gefahren durch Überflutungen gerechnet werden. Der Aschenbach selbst stellt in diesem Bereich keine Überflutungsgefahr dar.

Im digitalen Kartenviewer des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) können mit Hilfe der Reliefkarte und der Abflussbahnen die Gefahren durch Starkregen in groben Zügen sichtbar gemacht werden.

Die geplante Baufläche hat eine leichte Neigung zur Mitte zum Aschenbach hin. Es findet zwar durchaus Neuversiegelung statt aber ein Anschluss an die Kanalisation ist zu erwarten. Für be-

nachbarte Grundstücke und Anlieger ist nicht mit verstärkten Gefahren durch Starkregen auszugehen, da die Ausweisungsfläche zur Mitte der Fläche hin geneigt ist und auf Ebene des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zur Versickerung festgesetzt werden können.

5 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Ebene des Bebauungsplans

Schutzgut	Maßnahme
<u>Boden/Fläche:</u>	- Bodenbelastungen sind zu melden.
<u>Wasser:</u>	- Versickerung auf dem Grundstück soweit möglich
<u>Klima/ Luft:</u>	- Thermische Belastung durch Ein- und Durchgrünung des Gebiets reduzieren.
<u>Tier/Pflanzen /Biologische Vielfalt:</u>	- Anlage von Grünflächen - Pufferflächen zu den Schutzgebieten - weitere Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans entnehmbar und in diesem festzusetzen
<u>Landschaftsbild/ Erholung:</u>	- Gebietseingrünung - Höhenbegrenzungen
<u>Kultur-/ Sachgüter:</u>	- Erhaltungsverpflichtung archäologischer Funde

5.2 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.

Die agrarstrukturellen Belange werden im Bebauungsplan näher untersucht, auf Grund der Bodenqualität als Vorbehaltsflur II ist jedoch nicht mit unüberwindbaren Hindernissen in Bezug auf diese Belange zu rechnen. Diese ist zwar größtenteils der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten, weist jedoch im Vergleich zu hochwertigen Ackerstandorten keine überdurchschnittliche Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auf. Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen sowie der ähnlichen Qualität der vorgesehenen Herausnahme anderer geplanter Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan ist die Inanspruchnahme der Fläche aus agrarstruktureller Sicht vertretbar.

5.3 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Eine Überwachung im FNP prognostizierter Umweltauswirkungen und Entwicklungsziele zur Vermeidung und Minderung kann erst mit Umsetzung der geplanten Vorhaben eintreten und ist daher auf folgenden Planungsebenen zu definieren.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Gemeinde Altheim gibt es keine weiteren besser oder ähnlich gut geeigneten Flächen die als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen werden könnten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden Innenentwicklungspotenziale sowie bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen geprüft. Innenentwicklungspotenziale im benötigten Umfang stehen derzeit nicht zur Verfügung. Zwar sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt, diese stehen jedoch für eine zeitnahe Wohnbauentwicklung, zur Deckung des Wohnraumbedarfs, nicht zur Verfügung. Die vorgesehene Änderungsfläche schließt an bestehende Siedlungsstrukturen an und weist eine günstige Erschließungslage auf. Außerdem werden/wurden geplante Wohnbauflächen mit einer geringeren Eignung im Umfang der Neuausweisung herausgenommen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche gegenüber anderen geprüften Optionen als am geeignetsten bewertet.

7 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben besitzen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Potenziell möglich sind Auswirkungen auf die Umwelt, z.B. bei Bränden oder bei der Errichtung von Gebäuden.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

8.1.1 Methodik des Umweltberichts

Grundlage für den Umweltbericht bildet Anlage 1 zu den § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die Bewertung des Bestandes und des Eingriffs erfolgt nach der Methodik der LfU Baden-Württemberg (2005). Demnach werden die Funktionserfüllungen der Schutzgüter Arten/Biotop, Wasser, Klima/Luft und Landschaft in fünf Stufen von „sehr hoch“ über „mittel“ bis „sehr gering“ bewertet. Für das Schutzgut Boden erfolgt die Bewertung analog zum Heft „Bodenschutz 24“ (LUBW, 2012). Die Schutzgüter Fläche, Mensch/Gesundheit, Kultur-/Sachgüter sowie die weiteren Umweltbelange werden verbal-argumentativ bewertet.

Aufgrund dieser Bewertung und einer Empfindlichkeitsermittlung gegenüber der Planung erfolgt im Umweltbericht die Festlegung der durch die Planung erheblich beeinträchtigten Schutzgüter, die in einer Konfliktanalyse weiter bearbeitet werden. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgeschlagen.

8.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 5. Änderung der 1. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans 2015 Allmendingen - Altheim umfasst die Änderung der Fläche „Witzensteige“ zur Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche mit Grünflächen als Puffer. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung in Ortsrandlage geschaffen. Der Umweltbericht ermit-

telt die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens und kommt zum Ergebnis, dass der Standort vertretbar erscheint und aus naturschutzfachlicher Sicht das Konfliktpotenzial als gering einzustufen ist.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach BNatSchG zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind auf Ebene des Bebauungsplans durchzuführen. Im Rahmen des Umweltberichts des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aufzuzeigen und im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen oder Bestimmungen verbindlich zu regeln.

Unter späterer Beachtung von CEF-, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) sind keine Konflikte zu erkennen, die der vorgesehenen Festlegung im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

8.4 Referenzliste der Quellen

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (2024): Regionalplan Donau-Iller, Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller

WICK+PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT MBB (2021): Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim, 1. Teilfortschreibung Gewerbe + Energie

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2020): Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS)

LFU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2011): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB

aufgestellt:

Stuttgart, den 12.01.2026

letztmalig geändert: 12.01.2026

Studio Stadtlandschaften GmbH