

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen zur Ausweisung der Wohnbaufläche „Eschweg“ auf der Gemarkung Grüningen mit gleichzeitiger Rücknahme einer bestehenden gemischten Baufläche auf der Gemarkung Bechingen

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan „Eschweg“ (Aufstellungsbeschluss 07.07.2025), sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet östlich des Eschweges am östlichen Siedlungsrand von Grüningen geschaffen werden.

In der Stadt Riedlingen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind in Grüningen nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die Straße „Eschweg“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an. Die Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen an. Für die im Privateigentum befindlichen Flächen liegen Bauabsichten vonseiten der Flächeneigentümer vor.

Vergleichbare, bereits erschlossene Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen werden können und für die vonseiten der Flächeneigentümer Bauabsichten vorliegen, sind in der Kernstadt Riedlingen, sowie in den Stadtteilen in dieser Form nicht vorhanden.

Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Eschweg“ der Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch) geändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft am 12.03.2026 fand im Zeitraum vom 23.03.2026 – 24.04.2026 die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB statt. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Unterlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden. Gegenüber dem Vorentwurf vom 12.03.2026 haben sich zum Entwurf keinerlei Änderungen ergeben.

2. Plangebiet

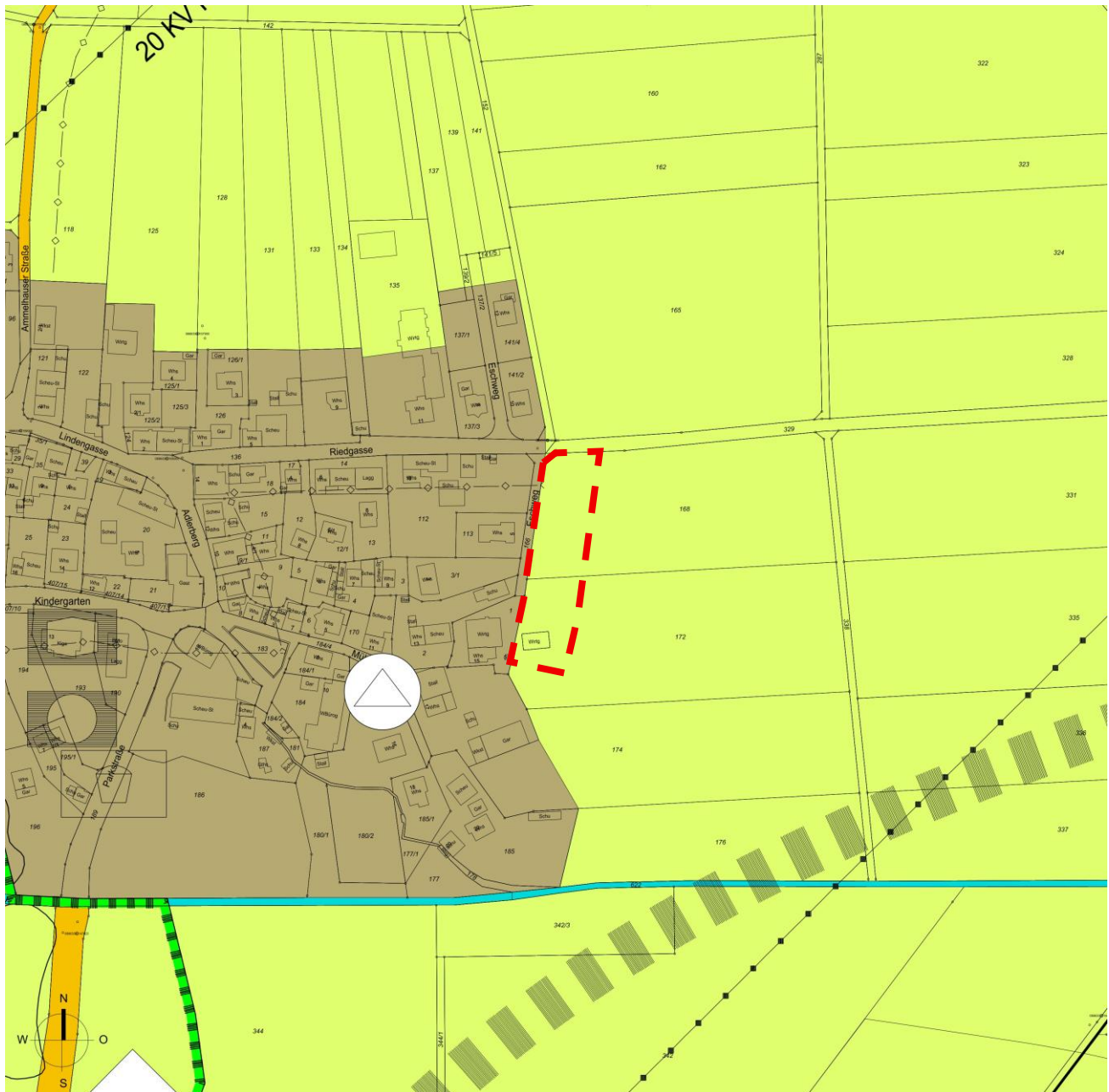
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eschweg“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, wird diese Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt (Änderungsfläche). Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,34 ha.

Der räumliche Änderungsbereich der Wohnbaufläche „Eschweg“ setzt sich aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 168 und 172 zusammen, welche zurzeit als Grünland genutzt werden. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Maschinenhalle. Die Maschinenhalle wird über eine geschotterte Zufahrt von der Straße „Eschweg“ erschlossen. Um das Gebäude herum verläuft ein Spurweg aus Kies und Gras. Nördlich des Bestandsgebäudes, entlang der Straße „Eschweg“, befinden sich drei große Laubbäume.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Eschweg“ begrenzt. Westlich der Straße befindet sich bestehende Bebauung von Güningen. Im Norden begrenzt die Straße „Riedgasse“ das Plangebiet. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Änderungsfläche umfasst keine Schutzgebiete. Direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzend (südlich der Maschinenhalle) befindet sich ein Streuobstbestand dessen Größe den Schwellenwert von 1.500 m² gem. § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) übersteigt. Somit

handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand. In diesen wird, aufgrund der Abgrenzung der Änderungsfläche, nicht eingegriffen.

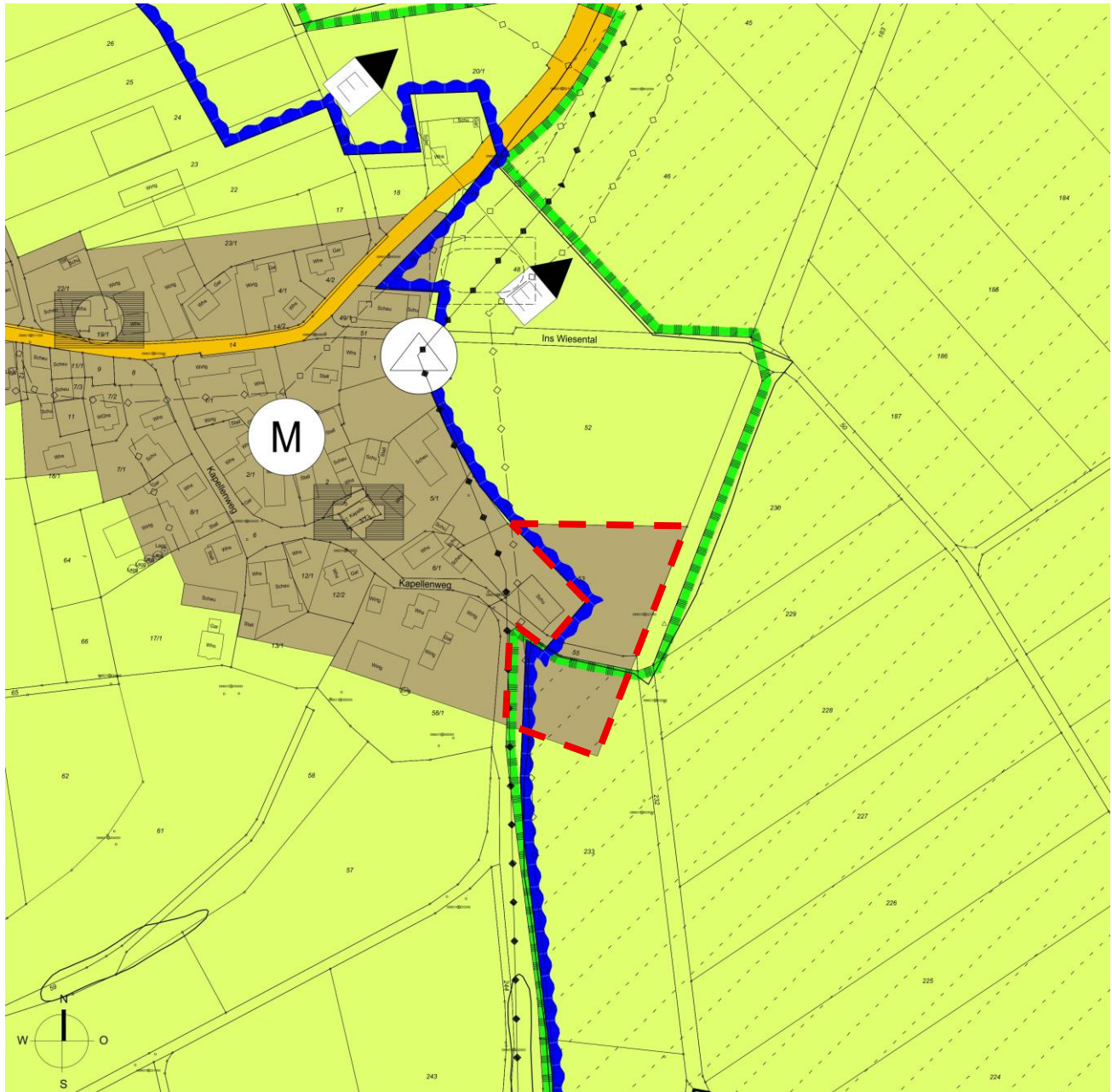


Auszug rechtskräftiger FNP VVG Riedlingen 22.01.2025 - Änderungsfläche

Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung zur Kompensation im Sinne der Plausibilitätsprüfung für den Bauflächenbedarf, wird eine bereits genehmigte gemischte Baufläche im Umfang von 0,68 ha (doppelte Flächengröße, weil gemischte Baufläche) wieder zurückgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt (Tauschfläche).

Die Tauschfläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Bechingen. Sie umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 53, 55, 233. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche genutzte Flächen sowie einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die Tauschfläche ist frei von Bebauung sowie von Gehölzen. Der Tausch der Flächen macht städtebaulich deswegen Sinn, weil die Tauschfläche teilweise innerhalb des Naturschutzgebietes „Flußlandschaft Donauwiesen“ (Schutzgebiets-Nr.: 4.189), dem FFH-Gebiet „Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7823341) und vollständig im Überschwemmungsgebiet „Donau (BC, unterh. Riedlingen)“ liegt. Eine Bebauung in diesem Bereich wäre faktisch ausgeschlossen.

In Richtung Westen grenzt ein bestehender landwirtschaftlich genutzter Schuppen an die Tauschfläche an. Weiter in Richtung Westen befindet sich der Siedlungsbereich von Bechingen. In Richtung Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



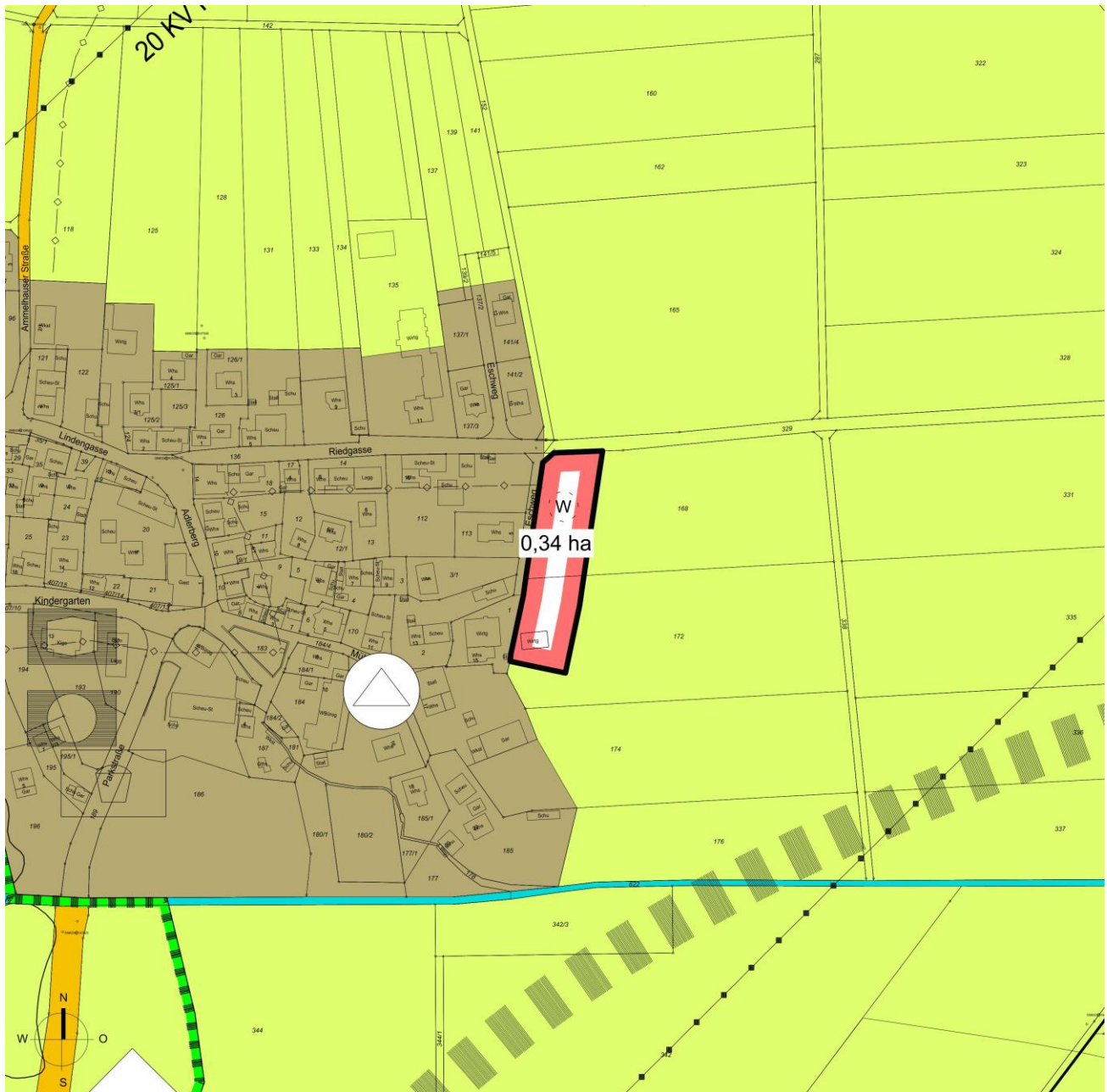
Auszug rechtskräftiger FNP VVG Riedlingen 22.01.2025 - Tauschfläche

3. Flächenbilanz

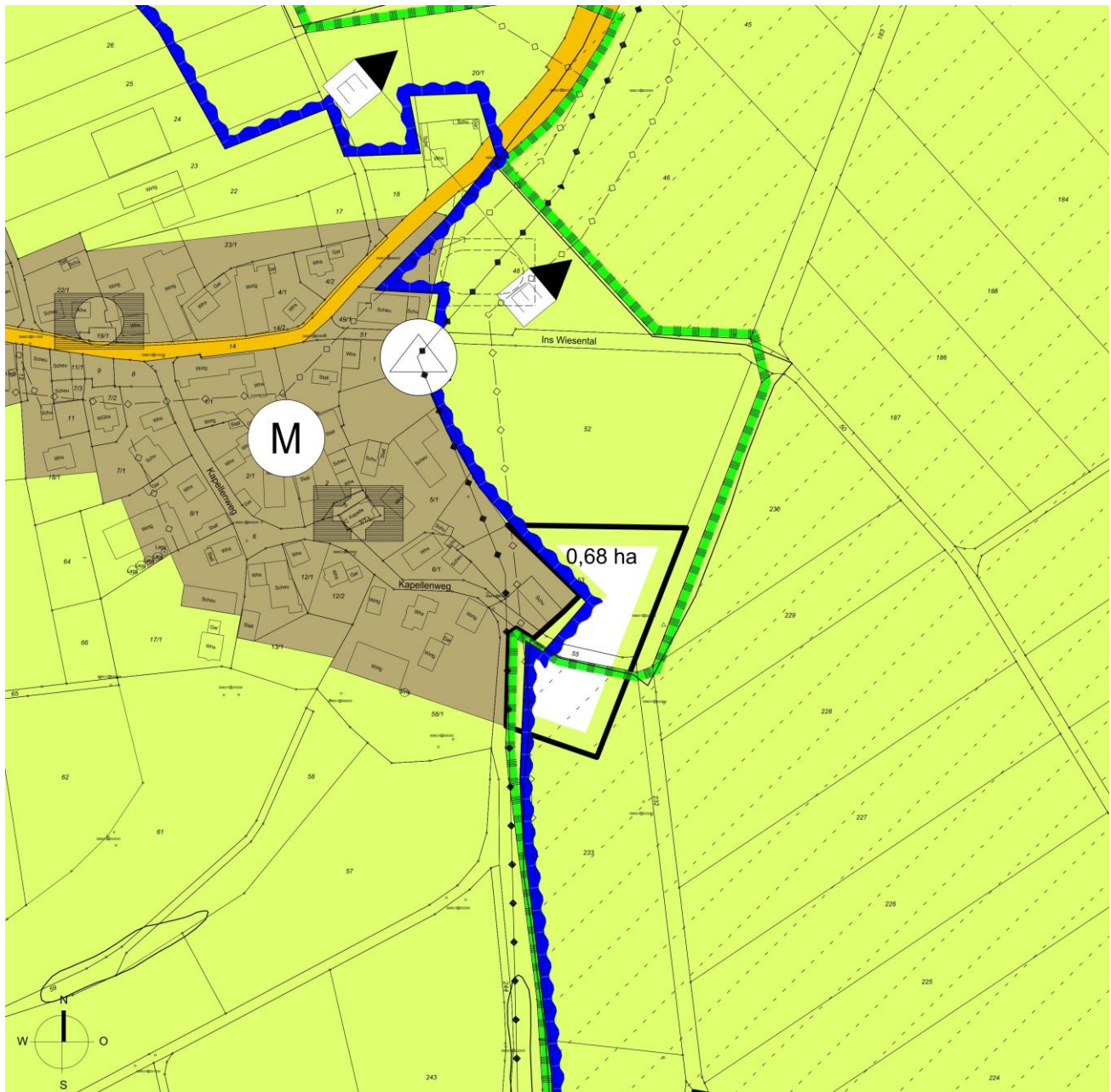
Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 22.03.2019) zur Beachtung des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 ist die Stadt gezwungen den Bedarf von neuen Bauflächen nachzuweisen oder Bauflächen im gleichen Umfang zurückzugeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (0,34 ha). Diese Fläche wird vollumfänglich in Wohnbaufläche umgewandelt. Um eine ausgeglichene Flächenbilanz vorzuweisen, nimmt die Stadt Riedlingen im doppelten Umfang bereits genehmigte gemischte Baufläche in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder zurück. Der doppelte Flächenumfang resultiert daraus, dass bei der gemischten Baufläche nur zu 50% davon auszugehen war, dass diese mit Wohnbebauung entwickelt worden wäre.

Die Tauschfläche befindet sich im Südosten von Bechingen und weist eine Größe von 0,68 ha auf. Insgesamt erfolgt somit ein flächenneutraler Tausch.



Entwurf 12. Änderung FNP VVG Riedlingen 16.07.2026 - Änderungsfläche



Entwurf 12. Änderung FNP VVG Riedlingen 16.07.2026 - Tauschfläche

4. Überörtliche Planungen / Regionalplan

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Riedlingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

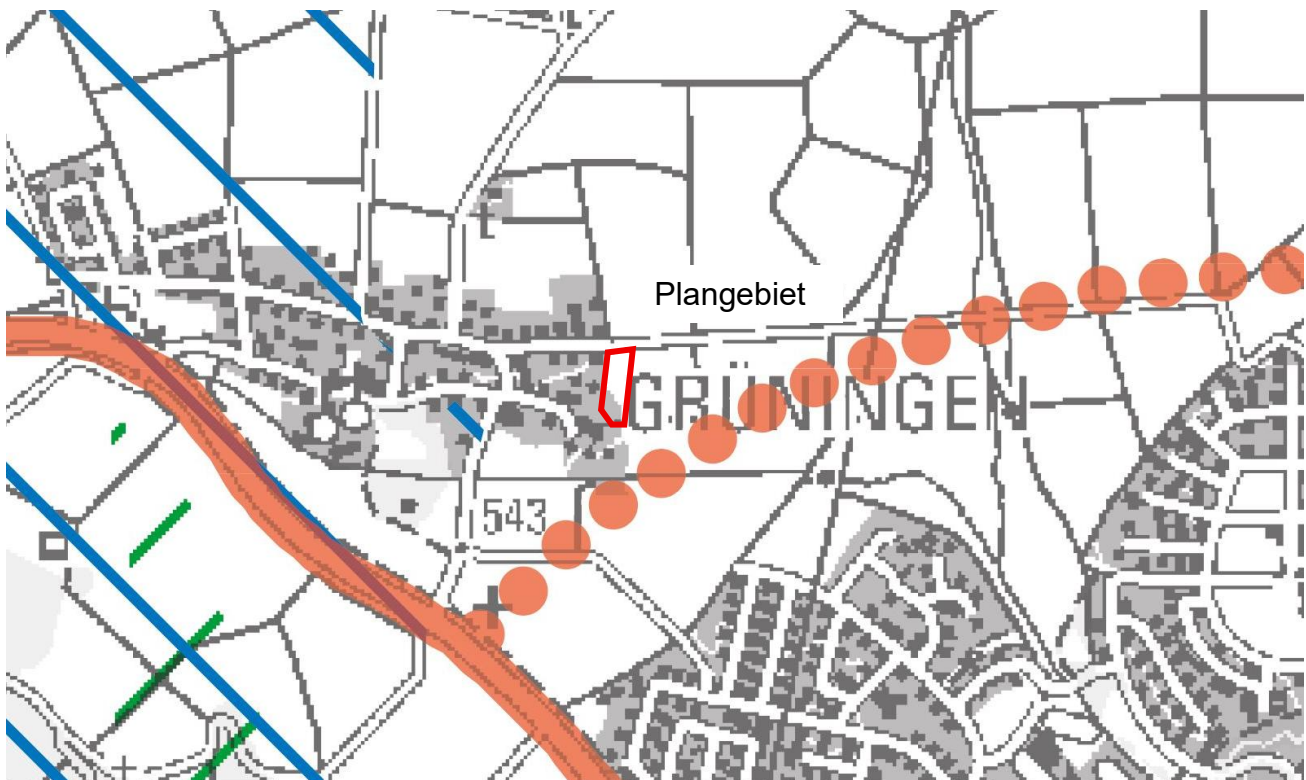
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan weist Riedlingen im Netz der Zentralen Orte als Mittelzentrum aus.

Das Plangebiet selbst ist nicht von regionalplanerischen Darstellungen überlagert.

Südöstlich des Plangebiets ist der Neubau einer Straße für den Überregionalen Verkehr in der Raumnutzungskarte dargestellt (B V 1.1.2 V (3)). Hierbei handelt es sich um den Neubau der Ortsumfahrung Riedlingen. Der Abstand beträgt ca. 140 m. Dieser wird als ausreichend erachtet. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Trasse als heute bereits bestehende Wohnbebauung südlich des Plangebietes gelegen.



Auszug Regionalplan Donau-Iller 05.12.2023 (Satzungsbeschluss)

5. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Eschweg“ wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Aus dem Umweltbericht vom 24.03.2025 zum Bebauungsplan „Eschweg“ wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

Für den Geltungsbereich werden die Grenz- und Orientierungswerte für Lärmemissionen voraussichtlich eingehalten. Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Fläche am Ortsrand ist durch Fettwiesen, einzelne Streuobstbäume, einen Streuobstbestand sowie einen alten Schuppen gekennzeichnet. Zur Ermittlung der Betroffenheit von Tieren wurden Vögel und Fledermäuse untersucht. Im Plangebiet brütet der stark gefährdete Bluthänfling. Für diese Art sind Maßnahmen vorgesehen. Die Bäume weisen Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Als Ausgleich für den Verlust sind Quartierhilfen in der Umgebung vorgesehen. Die Bedeutung des Schuppens als Quartier für Fledermäuse wird durch weitere Untersuchungen geklärt. Ggf. sind Maßnahmen erforderlich. Der Streuobstbestand im Plangebiet ist Teil eines geschützten Streuobstbestandes. Der erforderliche Ausnahmeantrag für die Umwandlung des Streuobstbestandes soll im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt werden. Als Ausgleich könnte die Pflanzung eines Streuobstbestandes östlich des Geltungsbereichs dienen.

Boden

Durch das Vorhaben kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Es sind Böden mit einer mittleren bis hohen Bedeutung der Bodenfunktionen betroffen. Zur Minderung des Funktionsverlustes der Bodenfunktionen wird der schonende Umgang mit den Böden und die Verwendung wasserdurchlässiger oder -zurückhaltender Bodenbeläge festgesetzt.

Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Es werden Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser und die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge festgesetzt.

Klima, Luft

Es können Maßnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen und gegen die Auswirkungen von extremer Hitze notwendig werden. Diese sind durch die zuständigen Planungsbüros und Behörden im Rahmen der technischen Planung zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Wärmebelastung und zur Durchgrünung des Baugebiets werden Einzelbäume auf den Baugrundstücken festgesetzt. Östlich angrenzend an das Baugebiet ist die Pflanzung eines Streuobstbestandes vorgesehen.

Landschaft

Die geplante Wohnbebauung befindet sich am Ortsrand von Grüningen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Zur Durchgrünung des Baugebiets ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage eines Streuobstbestandes östlich des Geltungsbereiches vorgesehen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die umliegenden Rad- und Wanderwege stehen weiterhin für die Erholungsnutzung zur Verfügung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung künstlicher Lichtquellen
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzung von Streuobstbäumen
- Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

6. Artenschutz

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und in den Umweltbericht aufgenommen.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 58 Vogelarten nachgewiesen werden. Hiervon sind 33 Arten als Brutvögel bzw. brutverdächtig im Untersuchungsgebiet, 15 Arten als Nahrungsgäste, die voraussichtlich in der näheren Umgebung des Plangebiets brüten, einzustufen. 10 Arten befanden sich auf dem Durchzug. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind die in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten, die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie sowie die nach BNatSchG streng geschützten Arten. Diese werden im Folgenden als wertgebende Arten bezeichnet. Im Untersuchungsgebiet sind dies die Arten: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Grauschnäpper, Grünspecht, Haussperling, Kuckuck, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Star, Turmfalke und Waldohreule.

Zur Berücksichtigung des Tötungsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sind Fällmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Zudem sind Maßnahmen zum Vogelkollisionsschutz erforderlich. Dies wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

In Summe wurden im Untersuchungsgebiet folgende Fledermausarten nachgewiesen: Bartfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Braunes Langohr. In Baden-Württemberg werden die Bart- und Zwergfledermaus sowie das Braune Langohr als gefährdet eingestuft. Der Abendsegler und die Rauhaufledermaus werden als gefährdete wandernde Tierarten betrachtet. In der Roten Liste Deutschlands gilt das Braune Langohr als gefährdet. Der Abendsegler wird auf der Vorwarnliste geführt. Bart-, Zwerg- und Rauhaufledermaus werden als ungefährdete Arten geführt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets im näheren Umfeld 16 Fledermauskästen bestehend aus Flach- und Rundkästen an geeigneten Bäumen zu installieren. Darüber hinaus sind die Bäume und Gebäude vor Fällung und Abriss durch einen Fledermausspezialisten auf potentiell vorkommende Fledermäuse zu untersuchen. Die Fällungen sind unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden. Dies wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren ebenfalls entsprechend berücksichtigt.

7. Hinweise

Landwirtschaft

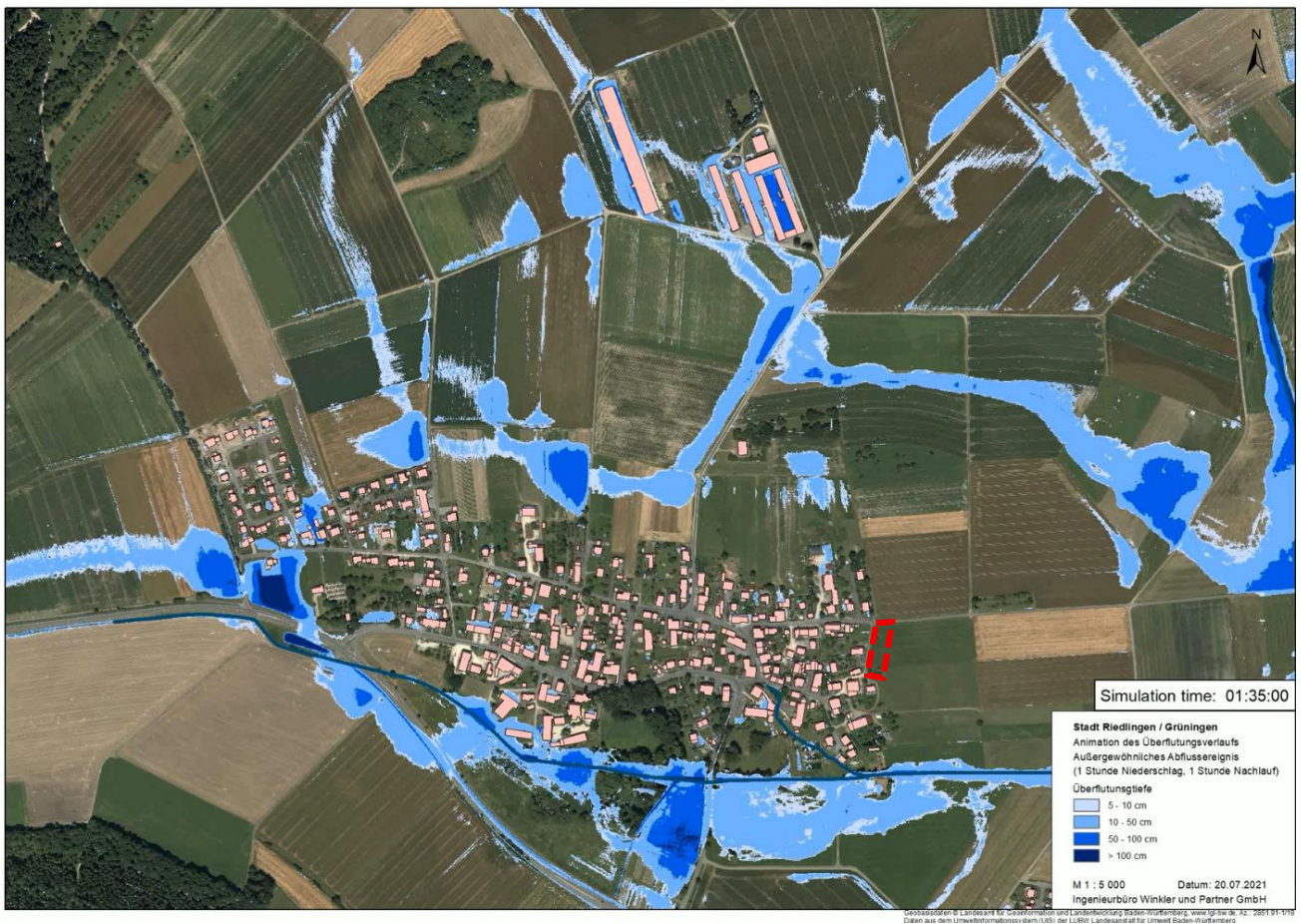
In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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.

Starkregenereignis

In den Karten des Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom 20.07.2021 ist ersichtlich, dass der Bereich in dem in Grüningen die Wohnbauflächenausweisung stattfindet, keinerlei Überflutungsergebnisse auch bei außergewöhnlichen Abflussereignissen eintreten.



Die im Rahmen dieser 12. Änderung auszuweisende Wohnbaufläche „Eschweg“ auf der Gemarkung Grüningen ist im beigefügten Lageplan Nr. 2-1 entsprechend gekennzeichnet (rot umrandet).
 Die im Rahmen dieser 12. Änderung zurücknehmende gemischte Baufläche auf der Gemarkung Bechingen ist im beigefügten Lageplan Nr. 2-2 entsprechend gekennzeichnet (hellgrün umrandet)

Der Bebauungsplan „Eschweg“ in der Stadt Riedlingen auf Gemarkung Grüningen, kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan keine entsprechende Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Entwurfsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 16.07.2026 zugrunde.

Riedlingen, den 16.07.2026

Schafft
 Vorsitzender