

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle, einer gewerblichen Baufläche und einer Grünfläche, mit gleichzeitiger Rücknahme bestehender gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Altheim

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan „Spitzloch“ (Aufstellungsbeschluss 25.09.2025) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets, sowie für eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Sporthalle in Altheim geschaffen werden.

Die Gemeinde Altheim beabsichtigt auf den östlich an die Erschließungsstraße „Zum Kesselbrunnen“ anschließenden Teilflächen der Flst. Nr. 1210 und 1213 den Neubau einer Sporthalle. Die nach Osten anschließenden Grundstücksflächen sollen als Gewerbegebiet überplant werden, um für die weitere Entwicklung der Gemeinde gewerbliche Baugrundstücke anbieten zu können. Die Ausweisung des Gewerbegebietes am Ortsrand soll vor allem auch der Schaffung von Arbeitsplätzen für die lokale Bevölkerung dienen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altheim hat am 25.09.2025 beschlossen, für den Bereich „Spitzloch“ einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften hierzu aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 02.10.2025 öffentlich bekanntgemacht. Im Zeitraum vom 02.02.2026 – 06.03.2026 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der 11. 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

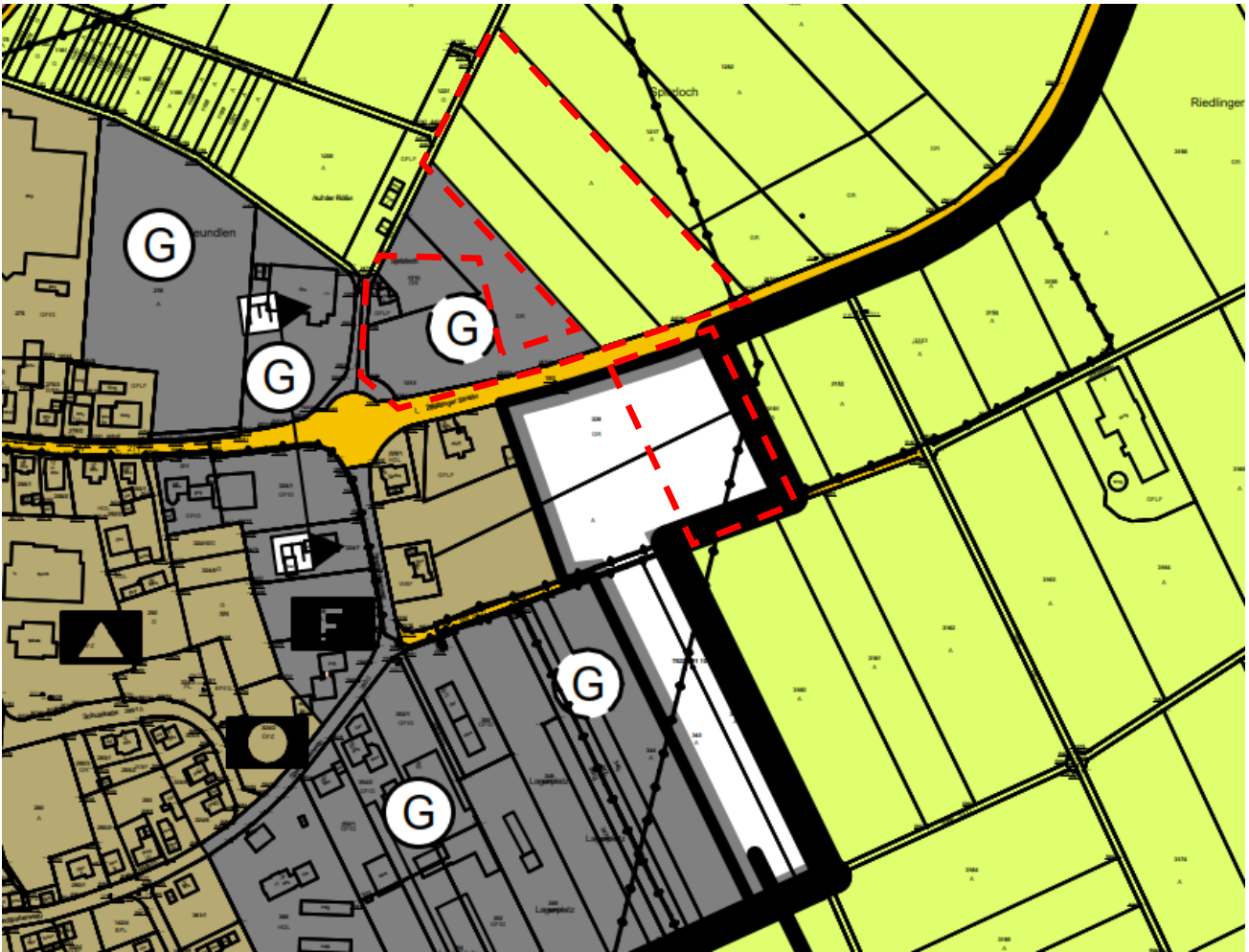
Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die landwirtschaftlichen Flst. Nr. 1210 und 1213, sowie Teile des Flst. Nr. 328 für die gewerbliche Kompensationsfläche.

Das Flst. Nr. 1210 ist angrenzend an die Straße „Zum Kesselbrunnen“ derzeit noch mit zwei Wirtschaftsgebäuden bebaut eingezäunt und mit Nadelgehölzen abgegrenzt. Die westliche Teilfläche und das Flst. Nr. 1213 sind ackerbaulich genutzt. Im südöstlichen Randbereich tangiert eine 380 KV/220 KV-Hochspannungsfreileitung das Plangebiet. Diese verläuft lagetechnisch auch über das Kompensationsflurstück Nr. 328 welche im nördlichen Bereich als Grünland und im südlichen Bereich als Ackerfläche derzeit genutzt wird.

Insgesamt handelt es sich in der Summe aller vier Änderungsbereiche um eine Fläche von ca. 2,75 ha.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen zunächst keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQextrem.



Auszug rechtskräftiger FNP VVG Riedlingen 11.01.2024 mit Änderungsbereich

3. Flächenbilanzierung

Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung wird zur Kompensation im Sinne der Plausibilitätsprüfung für den Bauflächenbedarf, eine bereits genehmigte gewerbliche Baufläche im Umfang von 0,62 ha wieder zurückgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die genaue Flächenberechnung kann der Begründung entnommen werden.

Derzeit im FNP enthaltene G Fläche auf Flst. Nr. 1210 und 1213	10.360 m ²
Davon Umwandlung G Fläche in S Fläche (Sporthalle)	- 4.536 m ²
Davon Umwandlung G Fläche in Gr (Ortsrandeingrünung)	- 1.872 m ²
	<u>- 6.408 m²</u>
Neu auszuweisende G Fläche auf Flst. Nr. 1213 (laut BPlan)	12.645 m ²
Abzüglich Umwandlungsflächen G in S und Gr	<u>- 6.408 m²</u>
Flächenreduzierung bestehendes G in LW zur Kompensation Flst. Nr. 328	6.237 m ²

4. Überörtliche Planungen / Regionalplan

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Das Plangebiet liegt in der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ (LEP 2002, Karte 1).

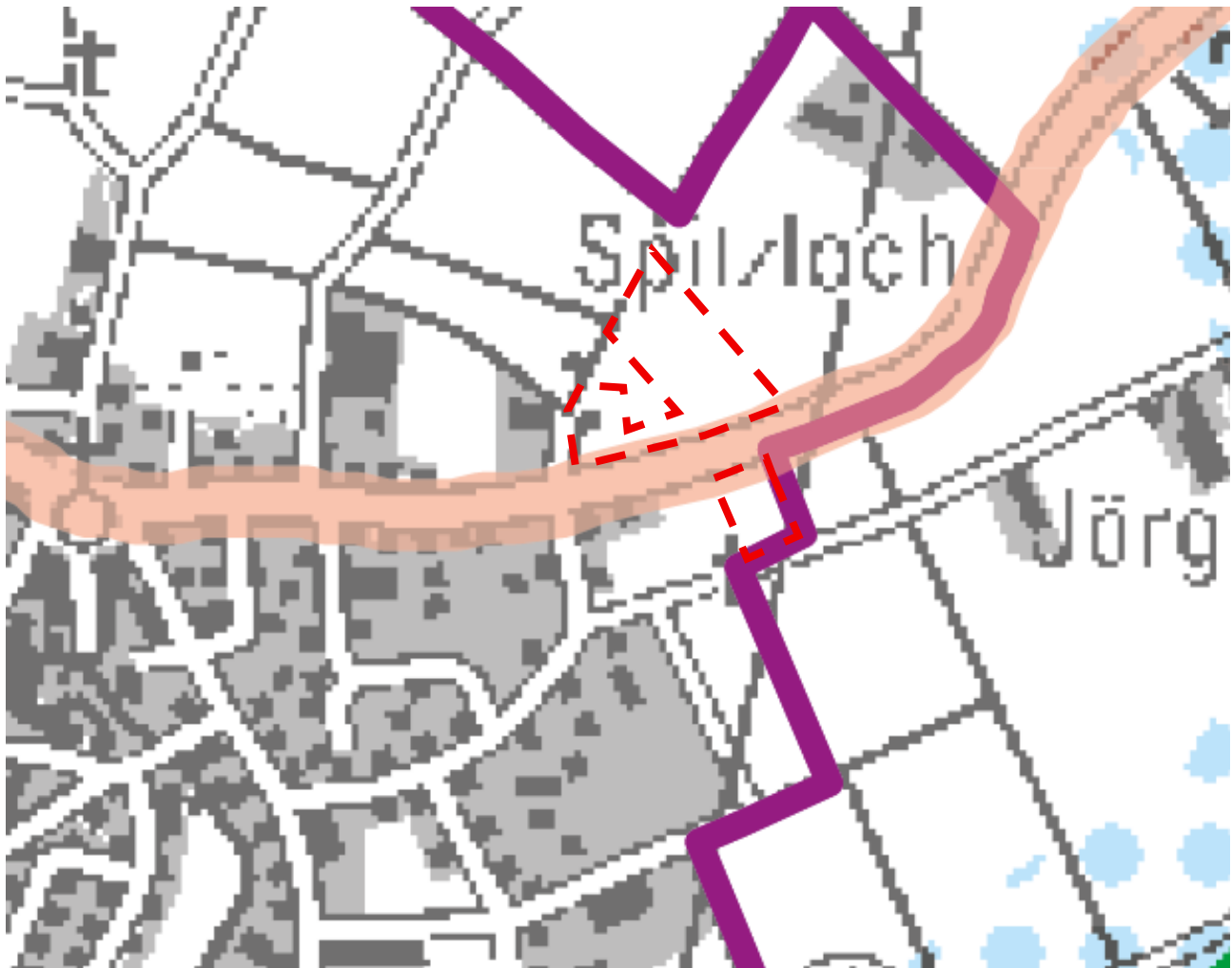
Für die Gebiete innerhalb der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ werden Grundsätze und Ziele formuliert, welche vor allem den Erhalt und die Entwicklung der Infrastruktur, die

Sicherung der Grundversorgung sowie den Schutz der ökologischen Ressourcen betreffen (LEP 2002, Ziele und Grundsätze).

Grundsätzlich stehen der Planung die Grundsätze und Ziele nicht entgegen. Eine weitere Konkretisierung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung erfolgt auf Ebene der Regionalplanung. Im Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller werden die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans aufgegriffen und auf regionaler Ebene umgesetzt.

Regionalplan Donau-Iller

In der Raumnutzungskarte sind im Bereich der Änderungsflächen keine Darstellungen enthalten, die der Planung entgegen stehen.



Auszug Regionalplan Donau-Iller Gesamtfortschreibung 05.12.2023

5. Alternativenprüfung

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen, einer Machbarkeitsstudie sowie einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit den möglichen Standorten für den Neubau einer Sporthalle befasst sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile bewertet und beleuchtet. Zur Auswahl standen drei unterschiedliche Standorte im Gewann „Spitzloch“ sowie im Gewann „Elm“. Der Gemeinderat entschied sich in der Sitzung im Juli 2025 mehrheitlich für den Standort „Spitzloch“.

6. Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung (Josef Grom) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und hier beschrieben werden.

Es erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen sind. Die Untersuchungstiefe der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend angemessen Rechnung getragen. Nähere und detailliertere Betrachtungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Basierend auf der Konfliktanalyse werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft formuliert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden bilanziert. Der Eingriff kann im Plangebiet durch die geplanten Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nur zum Teil kompensiert werden. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist voraussichtlich ein planexterner Ausgleich erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt den Ausgleich über ihr Ökokonto zu erbringen.

Zu Eingrünung des zukünftigen, weithin sichtbaren Ortsrandes nach Norden und Osten und als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes das Anpflanzen von heimischen Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke im Bebauungsplan festgesetzt.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Zudem soll zum Schutz von nachtaktiven Insekten die Beleuchtungsintensität zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr auf ein für Sicherheit notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Bodenversiegelungen und Bodenbefestigungen aufgenommen.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine direkte Versickerung nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken in Retentionsräumen (z.B. begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal zur gemeindlichen Retentionsmulde eingeleitet werden.

Aufgrund der Rückhaltung des Niederschlagswasser in begrünten Retentionsmulden darf aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

Lärm

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Spitzloch“ ist ggf. mit Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Umgebungsbebauung mit Wohnnutzung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen sollen im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt werden. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre.

Damit kann eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im geplanten Gewerbegebiet und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Nach Vorliegen einer Schalltechnischen Untersuchung werden im Lauf des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Emissionskontingente tagsüber/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt.

7. Artenschutz

Um sicher zu gehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wird durch das Fachbüro Dipl. Biologe Josef Grom,

Altheim, eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Mit den Felderhebungen wurde im Februar 2026 begonnen.

8. Hinweise

Archäologie

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.

Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, und mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die im Rahmen dieser 11. Änderung auszuweisende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle, die Grünfläche, die gewerbliche Baufläche und die Fläche für die Landwirtschaft (Kompensationsfläche) in der Gemeinde Altheim auf Gemarkung Altheim, ist im beigefügten Lageplan Nr. 1 entsprechend gekennzeichnet (orange, grau dunkelgrün und hellgrün umrandet).

Der Bebauungsplan „Spitzloch“ in der Gemeinde Altheim auf Gemarkung Altheim, kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan keine entsprechende Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche 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