

Fortschreibung
des Flächennutzungsplans
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Riedlingen
Landkreis Biberach

Begründung



Vorentwurf 16.12.2020

Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Landkreis Biberach

	Inhalt	Seite
1	Zusammenfassung	4
2	Einleitung	8
3	Verfahren	8
4	Relativer Wohnbauflächenbedarf	10
4.1	Reserveflächen	11
4.2	Flächenanmeldungen	12
4.3	Ergebnis absolut	13
5	Planung in den Kommunen	14
	5.1 Riedlingen	14
	5.1.1 Strukturdaten	14
	5.1.2 Zielsetzungen der Fortschreibung	14
	5.1.3 Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	14
	5.1.4 Raumordnerische Orientierungswerte Mindset Bruttowohn- dichte (EW/Ha)	20
	5.1.5 Vorentwurf Stadt Riedlingen	23
	5.1.6 Vorentwurf Riedlingen-Zell	26
	5.1.7 Vorentwurf Riedlingen-Daugendorf	27
	5.1.8 Vorentwurf Riedlingen-Neufra	30
	5.1.9 Vorentwurf Riedlingen-Pflummern	32
	5.1.10 Vorentwurf Riedlingen-Zwiefaltendorf	35
	5.1.11 Flächenbilanz Riedlingen	40
	5.2 Altheim	41
	5.2.1 Strukturdaten	41
	5.2.2 Zielsetzungen der Fortschreibung	41
	5.2.3 Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	42
	5.2.4 Vorentwurf Gemeinde Altheim	45
	5.2.5 Vorentwurf Gemeinde Altheim-Heiligkreuztal	54
	5.2.6 Vorentwurf Gemeinde Altheim-Waldhausen	57
	5.2.7 Flächenbilanz Altheim	62
	5.3 Dürmentingen	63
	5.3.1 Strukturdaten	63
	5.3.2 Zielsetzungen der Fortschreibung	63
	5.3.3 Innerörtliche Entwicklungskonzepte aus der Vergangenheit	63
	5.3.4 Vorentwurf Gemeinde Dürmentingen	65
	5.3.5 Vorentwurf Gemeinde Dürmentingen-Burgau	74

5.3.6	Vorentwurf Gemeinde Dürmentingen-Hailtingen	75
5.3.7	Vorentwurf Gemeinde Dürmentingen-Heudorf	78
5.3.8	Flächenbilanz Dürmentingen	82
5.4	Ertingen	83
5.4.1	Strukturdaten	83
5.4.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	83
5.4.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	83
5.4.4	Vorentwurf Gemeinde Ertingen	90
5.4.5	Vorentwurf Gemeinde Ertingen-Binzwangen	103
5.4.6	Vorentwurf Gemeinde Ertingen-Erisdorf	107
5.4.7	Flächenbilanz Ertingen	110
5.5	Langenenslingen	111
5.5.1	Strukturdaten	111
5.5.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	111
5.5.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	111
5.5.4	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen	115
5.5.5	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen-Andelfingen	125
5.5.6	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen-Dürrenwaldstetten	130
5.5.7	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen-Egelfingen	131
5.5.8	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen-Friedingen	132
5.5.9	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen-Ittenhausen	134
5.5.10	Vorentwurf Gemeinde Langenenslingen- Wilflingen	136
5.5.11	Flächenbilanz Langenenslingen	139
5.6	Unlingen	140
5.6.1	Strukturdaten	140
5.6.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	140
5.6.3	Vorentwurf Gemeinde Unlingen	141
5.6.4	Vorentwurf Gemeinde Unlingen-Uigendorf	149
5.6.5	Flächenbilanz Unlingen	150
5.7	Uttenweiler	151
5.7.1	Strukturdaten	151
5.7.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	151
5.7.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	151
5.7.4	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler	155
5.7.5	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Ahlen	164
5.7.6	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Dietershausen	166
5.7.7	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Dieterskirchen	167
5.7.8	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Oberwachingen	169
5.7.9	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Dentinggen	171
5.7.10	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Offingen	172
5.7.11	Vorentwurf Gemeinde Uttenweiler-Sauggart	174
5.7.12	Flächenbilanz Uttenweiler	177
6	Anhang	179
	Wohnbauflächenbedarfsberechnung	
	Übersicht Reserveflächen	
	Flächenanmeldungen (Pläne)	

1.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden insbesondere Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Allen Kommunen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft werden durch das statistische Landesamt Baden-Württemberg weiterhin positive Wachstumszahlen bescheinigt. Um diesem Bedarf nachzukommen, weisen alle Gemeinden zusätzliche Wohnbauflächen aus.

Diese gewerblichen Bauflächen werden dringend für die Eigenentwicklung der Kommunen benötigt. Insbesondere aus Aussiedlungen, Verlagerungen aus Gemengelagen oder Erweiterungen bestehender Betriebe entsteht der zusätzliche Bedarf.

Ebenfalls werden zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freilandphotovoltaikanlagen ausgewiesen. Für beide Flächen existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne.

Riedlingen

Im Rahmen Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Riedlingen im Hauptort und in den Stadtteilen Zell, Daugendorf, Neufra und Pflummern insgesamt acht Wohnbauflächen mit einer Summe von 13,61 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort Riedlingen sowie in den Stadtteilen Daugendorf und Pflummern insgesamt vier mit einer Summe von 3,74 ha große bestehende Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgetauscht. Zusätzlich soll im Hauptort eine 8,78 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung PV Freiflächenphotovoltaik auf der Gemarkung Zwiefaltendorf ausgewiesen werden. Für diese Fläche und für die Wohnbaufläche „Postweg II“ in Daugendorf und „Eschle“ in Neufra gibt es rechtskräftige Bebauungspläne.

Altheim

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Altheim insgesamt sechs Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Altheim selbst, eine in Heiligkreuztal und zwei in Waldhausen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 9,39 ha. Als Tauschfläche bietet die Gemeinde die Flächen Kesselbrunnen mit einer Größe von 1,74 ha, Halde mit 0,5 ha und Öhmdwiesen mit 0,05 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen. Insgesamt wird demnach eine Fläche von 2,29 ha zurückgewandelt. Außerdem ist auch die Ausweisung von drei gewerblichen Bauflächen, zwei in Altheim und eine in Heiligkreuztal beabsichtigt. Diese gewerblichen Bauflächen weisen insgesamt eine Größe von 8,27 ha auf. Hinzu kommen noch vier gemischte Bauflächen im Umfang von 2,39 ha. Hierbei handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen die nachträglich im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Dürmentingen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Dürmentingen insgesamt vier Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Dürmentingen selbst, zwei in Hailtingen und eine in Heudorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 7,28 ha. Hinzu kommen drei Flächenausweisungen für gemischte Bauflächen, jeweils eine in den Ortsteilen Dürmentingen, Burgau und Heudorf. Außerdem ist auch die Ausweisung von vier gewerblichen Bauflächen, drei in Dürmentingen selbst und eine in Heudorf beabsichtigt. Diese gewerblichen Bauflächen weisen insgesamt eine Größe von 11,97 ha auf. Tauschflächen kann die Gemeinde derzeit keine anbieten. Im Bereich der bestehenden Biogasanlage Spitzäcker wird eine Erweiterung der Sonderbaufläche (2,06 ha) berücksichtigt.

Ertingen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Ertingen insgesamt vier Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in

Binzwangen und eine in Erisdorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 10,37 ha. Außerdem ist auch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Ertingen beabsichtigt. Diese gewerbliche Baufläche hat insgesamt eine Größe von 4,62 ha. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Ertingen zusätzlich noch die 2,78 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf der Gemarkung Ertingen ausweisen. Für diese Fläche gibt es einen bestehenden Bebauungsplan. Teilweise sind die Flächen auch bereits bebaut. Weitere drei Sonderbauflächen mit der Bezeichnung „Vollsortimenter“, „Taubried“ und „Dauden“ mit einer Gesamtgröße von 1,83 ha kommen hinzu.

Als Tauschflächen bietet die Gemeinde drei Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche sowie zwei gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von insgesamt 5,7 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen.

Langenenslingen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Langenenslingen insgesamt fünf Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Langenenslingen selbst (handelt sich um eine Berichtigung, weil der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB bereits rechtskräftig ist), eine in Andelfingen, eine in Egelfingen, eine in Friedingen und eine in Wilflingen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 13,18 ha (3,21 ha davon werden im Zuge der Berichtigung ausgewiesen, weil für diese Fläche seit dem 27.07.2018 der rechtskräftige Bebauungsplan „Stucken“ besteht). Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Langenenslingen und Ittenhausen beabsichtigt. Für die Fläche in Langenenslingen existiert ebenfalls ein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der Summe sind das 1,9 ha. Zur Kompensation bietet die Gemeinde in den Ortsteilen Dürrenwaldstetten und Friedingen die Rücknahme von gemischten Bauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 1,88 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von fünf gewerblichen Bauflächen, drei davon in Langenenslingen selbst, eine in Andelfingen und eine in Ittenhausen beabsichtigt. Für die Flächen „L 277/Wilflinger Straße“ und „Alzheimer Straße“ in Andelfingen existieren ebenfalls bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Teilweise sind diese Bauflächen auch schon bebaut. Diese gewerblichen Bauflächen haben insgesamt eine Größe von 19,93. Darüber hinaus soll in Wilflingen eine 80,98 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freilandphotovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Unlingen


Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Unlingen insgesamt eine Wohnbauflächen mit einer Größe von 0,95 ha ausweisen. Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Unlingen selbst und in Uigendorf beabsichtigt. In der Summe sind das 3,83 ha. Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme von gemischten Bauflächen durch die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Unlingen im Umfang von insgesamt 2,88 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von einer gewerblichen Baufläche in Unlingen selbst beabsichtigt. Diese gewerbliche Baufläche hat insgesamt eine Größe von 6,66 ha. Zusätzlich soll in Unlingen eine 0,6 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung regenerativer Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung auf der Gemarkung Laugelen ausgewiesen werden.

Uttenweiler

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Uttenweiler insgesamt neun Wohnbauflächen ausweisen. Zwei davon in Uttenweiler selbst, zwei in Ahlen und jeweils eine in Dietershausen, Dieterskirchen, Oberwachingen, Offingen und Sauggart. Insgesamt haben

diese Flächen einen Umfang von 12,34 ha. In Oberwachingen möchte die Gemeinde außerdem zwei Gemischte Bauflächen ausweisen, deren Fläche insgesamt 0,39 ha beträgt. Zur Kompensation bietet die Gemeinde im Hauptort die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 5,57 ha und eine gemischte Baufläche in Sauggart im Umfang von 0,52 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von fünf gewerblichen Bauflächen, zwei davon in Uttenweiler selbst, eine in Dieterskirchen, eine in Dertingen und eine in Sauggart beabsichtigt. Zur Kompensation dazu wird in Uttenweiler eine 2,92 ha große bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft gewandelt.

Gutachten für den
 Wohnungsbedarf in
 der IHK-Region Ulm

VVG Riedlingen (Altheim bei Riedlingen, Dürmentingen, Ertingen, Langenenslingen, Riedlingen, Unlingen, Uttenweiler)					
					
Wohnungsbedarf (Wohneinheiten)	Mittlerer Korridor 2030	Mittlerer Korridor 2035	Spannweite %-Streuung unterer / oberer Ansatz	Entwicklung in % zu 2018	
	1.000-1.100	1.350-1.450		+/- 15%	2030
				7-8%	10-11%
Wohnungsbedarf nach Orten	Höchster prozentualer Zusatzbedarf in Riedlingen mit 9-10% (2030) bzw. 12-13% (2035)				
Lage	Landkreis Biberach, Ländlicher Raum Riedlingen: überregionale Entwicklungsachse				
Zentren	Riedlingen: Mittelzentrum Ertingen, Langenenslingen, Uttenweiler: Kleinzentrum				
Statistiken / wesentliche Besonderheiten	Merkmal	Ausprägung 2017		Bewertung / Bedeutung im Vergleich zum Landkreis	
	Wohnungsdichte (Wohneinheiten / ha)	Mittelwert: 17,10 WE/ha,		Durchschnittlich	
	Altersstruktur	Durchschnittsalter: 42,6 Jahre Unter 20 Jahre: 21,6 % 20-40 Jahre: 23,1 % 40-60 Jahre: 30,2 % Über 60 Jahre: 25,0 %		Durchschnittlich,	
	Haushaltsstruktur	Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,60 Personen 1-Personen-Haushalte: 27% Ab 4-Personen-Haushalte: 27%		Durchschnittlich, Riedlingen: geringere Haushaltsgröße	
	Wohnungs-/Gebäudebestand	Anteil Wohnungen: 1 bis 2 Räume: 5,2% 3-4 Räume: 24,2%		Überdurchschnittlich: mittlere Wohneinheiten mit 3-4 Zimmer	

		5 Räume und mehr: 70,6% <u>Anteil Wohnungen in Gebäuden mit:</u> 1 Wohnung: 60,4% 2 Wohnungen: 24,1% Ab 3 Wohnungen: 15,5%	Überdurchschnittlich: Ein- und Zweifamilienhäuser
	Beschäftigungsdichte	Beschäftigte / 1.000 EW: 290,6 Betriebe / 1.000 EW: 22,25 negatives Pendlersaldo	Insgesamt durchschnittliche Beschäftigtendichte (hohe Werte in Dürmentingen, Riedlingen, Ertingen, Langenenslingen) Dürmentingen mit positivem Pendlersaldo
	Einkommensstruktur	Riedlingen: hoher Anteil niedriger Haushaltseinkommen, hohe Kinder- und Jugendarmut, in allen Kommunen tendenziell unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Person, v.a. in Riedlingen.	
	Bildungsstruktur	Riedlingen: geringer Anteil Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, positive Familienwanderung, negative Bildungswanderung.	
Infrastruktur / Verkehrliche Anbindung	Erreichbarkeit durch Nähe zu B311/312 gegeben, durch Entfernung zur Autobahn, aber kein Standortvorteil, Infrastrukturell unterdurchschnittlich bis durchschnittlich ausgestattet		
Wirtschaftsstärke / Pendlerverflechtungen	Mehrere Kommunen mit Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort, hoher Anteil Beschäftigte im Dienstleistungssektor, aufgrund der Lage aber keine Funktion als Wohnstandort für umliegende Wirtschaftszentren zu erwarten. Einpendler: innerhalb des GVV und aus den Nachbarlandkreise (Sigmaringen, Reutlingen, Ravensburg), Auspendler v.a. nach Biberach, innerhalb des GVV und in die Nachbarlandkreise (Sigmaringen, Reutlingen, Ravensburg). Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008-2018: +14,7%; SvB 2018: ohne Abschluss: 18,1%; akademischer Abschluss: 5,9%.		
Besondere geplante Projekte	Entwicklung Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Bussen zwischen Riedlingen, Unlingen, Dürmentingen		
Einschätzung Wohnraumbedarf nach	Typ Wohngebäude (Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau)	Grundsätzlich ländlich geprägte Strukturen mit geringer Dichte, und Schwerpunkt bei Einfamilienhäusern. Allerdings kein reiner Pendlerstandort für Familien, sondern breites Angebot für Beschäftigte vor Ort mit vorrangiger Verflechtung in die benachbarten Landkreise.	
	Größeneinheiten (Wohnungen nach Anzahl Räume)	Mittlere bis größere Wohneinheiten ab 3 Zimmern im Fokus	
	Preiskategorien / Besitzverhältnisse	Wohneigentum steht im Vordergrund, Einkommensstrukturen weisen auf hohen Bedarf an bezahlbaren und geförderten Wohnraumangeboten hin. Grundsätzlich kein erhöhter Preisdruck zu erwarten.	
Empfehlungen	Prognosen eher gering, aber als realistisch einzustufen. Kein erhöhter Ansiedlungsdruck durch umliegende Zentren, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen auszugehen, der im Bereich der erwarteten Prognosen liegen wird		

Bezogen auf den von der IHK-Region Ulm ermittelten Bedarf von 1.450 neuen Wohneinheiten bis 2035 (Ebenfalls Zieljahr des Flächennutzungsplanes) und der durchschnittlichen Wohnungsdichte von 17,10 WE/ha in der VVG Riedlingen, ergibt sich daraus ein Bedarf von 84,7 ha.

Bei der jetzigen Fortschreibung beantragt die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Saldo zusätzliche Wohnbaufläche im Umfang von 53,58 ha.

2.

Einleitung

Die Ausweisung, Erschließung und Veräußerung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen ist in allen Mitgliedsgemeinden wesentlich schneller und umfassender als einst gedacht vollzogen worden, sodass ein dringender Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen besteht. Teilweise möchten die Kommunen auch davon Gebrauch machen Flächen gegeneinander zu tauschen. Flächen, die meist aus Gründen des Eigentumes nicht entwickelbar sind, werden mit Flächen getauscht auf denen die Realisierbarkeit wesentlich wahrscheinlicher ist.

Neben den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen sind von den Mitgliedsgemeinden weitere Flächen zur Fortschreibung angemeldet worden.

Die derzeit ab Punkt 5.1 dargestellten Flächen in den jeweiligen Kommunen stellen den derzeit verifizierten Stand der Flächenfortschreibungen dar. Diese Flächendarstellungen sind derzeit noch nicht abschließend zu betrachten.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auch ein Umweltbericht zu allen Fortschreibungsflächen erstellt. Für die Flächen, für die auf der nachgelagerten Ebene bereits ein Bebauungsplan erstellt wurde, wird entsprechend darauf reflektiert.

3.

Verfahren

Am 31.01.2017 hat die Verwaltungsgemeinschaft den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Insgesamt wurden zum damaligen Zeitpunkt 13 Flächen angemeldet. Im Zeitraum vom 29.05.2017 bis 29.06.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere Bedenken zum Umfang der Ausweisungen geäußert.

Mittlerweile haben die Gemeinden weitere Flächenanmeldungen vorgebracht, so dass zum jetzigen Zeitpunkt insgesamt 98 Flächen angemeldet sind. Im April und Mai 2018, im November 2018 und Januar 2019 sowie im März und April 2020 fanden bei den Kommunen Besprechungstermine mit der Verwaltung statt um die jeweiligen Gebietsabgrenzungen zu verifizieren.

Ende 2020 wurde vom Planer mittels Plausibilitätsprüfung die Wohnbauflächenbedarfsrechnung vorgenommen. Der Vorentwurf des Umweltberichtes wurde erstellt. Die Begründung zu den neu angemeldeten Flächen wurde erstellt.

Aufgrund der deutlich geänderten Flächenanmeldungen gegenüber 2017 ist es erforderlich den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2017 mit den neuen Flächenabgrenzungen zu wiederholen und ebenfalls die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

Aufstellungsbeschluss:

Gemäß § 2 (1) BauGB durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen am 31.01.2017

Billigungsbeschluss:

Gemäß § 2 (1) BauGB durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen am 16.12.2020

Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses:

Gemäß § 2 (1) BauGB in den Mitteilungsblättern der Gemeinden am

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 4 BauGB vom

Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom

Auslegungsbeschluss Entwurf:

Beschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen vom

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:

Gemäß § 3 (2) BauGB in den Mitteilungsblättern der Gemeinden am

Öffentliche Auslegung mit Erläuterungsbericht:

Gemäß § 3 (2) BauGB vom

Feststellungsbeschluss:

Durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen vom

Genehmigt:

Gemäß § 6 (1) BauGB mit Erlass vom:

Genehmigung:

Ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am:
durch:

4. Relativer Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis über den Wohnbauflächenbedarf wurde berechnet nach den Vorgaben, die das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg in den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, zuletzt am 15.02.2017 überarbeitet, festlegt.

Als Ende des Berechnungszeitraums wurde das Jahr 2035 angesetzt. Die Berechnung basiert auf den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes. Die neueste Prognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2017. Das Statistische Landesamt stellt mittlerweile im Gegensatz zu den Jahren 2017 und 2018 nicht mehr die sogenannten Entwicklungskorridor für eine untere Randvariante, die die niedrigste plausible Entwicklung annahm und eine obere Randvariante die die höchste plausible Entwicklung annahm dar, sondern seit 2019 nur noch eine Hauptvariante.

Die Prognoseunsicherheit der oberen und unteren Randvariante war zu groß, so dass diese gestrichen wurden.

Die Berechnungen wurden jeweils mit der in den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung“ vorgeschriebenen Bruttowohnmindestdichte und mit der tatsächlichen Bruttowohndichte durchgeführt. Nach den „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung“ ist es zulässig, die tatsächliche Wohndichte zu verwenden, wenn diese stark von der festgesetzten abweicht. In der Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen ist das generell der Fall, weil die Gemeinden und die Stadt Riedlingen sehr dörflich geprägte Teilorte mit entsprechend geringer Dichte haben.

In der Anlage Wohnbauflächenbedarfsberechnung kann die Berechnung im Einzelnen nachverfolgt werden.

	Einwohnerzahl	Bruttowohnmindestdichte gemäß „Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung“	Wohnbauflächenbedarf bis 2035 mit festgesetzter Bruttowohnmindestdichte	Tatsächliche Bruttowohndichte 2020	Wohnbauflächenbedarf bis 2035 mit tatsächlicher Bruttowohndichte
Riedlingen	10.634	80 EW/ha	10,58 ha	47,5 EW/ha	17,81 ha
Altheim	2.088	50 EW/ha	3,76 ha	36,2 EW/ha	5,19 ha
Dürmentingen	2.575	50 EW/ha	4,32 ha	31,7 EW/ha	6,81 ha
Ertingen	5.354	60 EW/ha	6,98 ha	37,4 EW/ha	11,18 ha
Langenenslingen	3.523	60 EW/ha	3,71 ha	35,5 EW/ha	6,27 ha
Unlingen	2.420	50 EW/ha	4,90 ha	32,3 EW/ha	7,59 ha
Uttenweiler	3.668	60 EW/ha	3,32 ha	37,7 EW/ha	5,27 ha
VVG Riedlingen	30.262		37,57 ha	36,9 EW/ha	60,12 ha

Vergleich

Stuttgart	633.609	90 EW/ha		165,7 EW/ha	
Reutlingen	115.626	90 EW/ha		87,8 EW/ha	
Biberach	33.360	80 EW/ha		65,1 EW/ha	

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2020

4.1

Reserveflächen

Im Januar 2018 hat das Regierungspräsidium Tübingen eine Kommunalabfrage der Bauflächenreserven in den Flächennutzungsplänen durchgeführt. Bis zum 01.05.2018 waren alle Kommunen aufgefordert ihre gemeindebezogenen Daten in elektronischer Form direkt an das Regierungspräsidium Tübingen zu übermitteln.

Abgefragt wurden folgende Inhalte:

*„Um die tatsächliche Situation der Kommunen bezüglich der Bauflächenreserven in den Flächennutzungsplänen und der in den nächsten Jahren auch tatsächlich realisierbaren/bebaubaren Bauflächen besser beurteilen und die Unterstützungsmöglichkeiten des Landes präzisieren zu können, soll auf Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau landesweit eine Erhebung von Flächendaten über eine Kommunalabfrage durchgeführt werden. Erfasst werden sollen zunächst die im **geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenreserven** der einzelnen Kommunen (unterschieden nach Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gewerbebauflächen), für die **bislang noch kein Bebauungsplan** aufgestellt wurde. Darüber hinaus soll angegeben werden, welche Flächen die Kommune in den nächsten 5 Jahren zusätzlich im Flächennutzungsplan darzustellen beabsichtigt. Die abschließende und für die Beurteilung der aktuellen Lage besonders wichtige Frage ist, welche der vorstehend genannten Flächen nach Einschätzung der Kommune in den nächsten fünf bzw. zehn Jahren tatsächlich bebaut werden können. Dabei sollen diese Angaben jeweils für die einzelne Kommune gemacht werden, auch dann, wenn diese einer vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft oder einem Gemeindeverwaltungsverband angehören, der Träger der Flächennutzungsplanung ist.“*

Das Büro Künster hat hier in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Verwaltungen zwischen April und Oktober 2020 die jeweils gültigen Daten erhoben, damit die Eingaben gemacht werden konnten.

Die Reserveflächen müssen nach den Vorgaben der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Ermittlung des absoluten Flächenbedarfes diesem entgegengerechnet werden. Bisher wurden wie oben beschrieben nur die Flächenreserven bilanziert, für die es keine verbindliche Bauleitplanung gibt. Vollständigkeitshalber ist es erforderlich im weiteren Verfahren auch noch die unbebauten Flächen innerhalb von Bebauungsplänen und die Innenbereichsbauflächen, die falls kurzfristig zu 100%, mittelfristig zu 50% und langfristig zu 33% anzurechnen sind, wegen häufig fehlender Verfügbarkeit angerechnet werden müssen, zu erheben und bilanzieren. In der Anlage Reserveflächen kann die Ermittlung im Einzelnen nachverfolgt werden.

	Reserve Wohnbauflächen	Reserve gemischte Bauflächen	Reserve gewerbliche Bauflächen
Riedlingen 28.05.2020	26,63 ha	20,55 ha	20,48 ha
Altheim 03.06.2020	8,95 ha	3,79 ha	0,98 ha
Dürmentingen 24.08.2020	8,82 ha	6,10 ha	9,80 ha
Ertingen 28.05.2020	17,15 ha	6,88 ha	36,85 ha
Langenenslingen 30.04.2020	10,87 ha	15,44 ha	6,13 ha
Unlingen 26.10.2020	9,03 ha	16,14 ha	1,63 ha
Uttenweiler 16.07.2020	10,62 ha	14,09 ha	20,41 ha
VVG Riedlingen	92,07 ha	82,99 ha	96,28 ha
+ 50% aus M (41,495 ha)	133,57 ha		
+ Neuausweisung (53,58 ha)	187,15 ha		

4.2 Flächenanmeldungen

Bis zum 16.12.2020 sind von den Kommunen folgende Flächenanmeldungen vorgenommen worden. In der Anlage Flächenanmeldungen können diese im Einzelnen nachverfolgt werden.

	Wohnbau-fläche	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Sonderbau-fläche	Fläche für die Landwirtschaft	Ehe-mals
Riedlingen	13,61 ha		6,30 ha	8,78 ha	- 3,74 ha	W
Saldo	- LW (3,74) 9,87 ha		6,30 ha	8,78 ha		
Altheim	9,39 ha	2,39 ha	8,27 ha		- 2,29 ha	W
Saldo	- LW (2,29) 7,1 ha	2,39 ha	7,94 ha			
Dürmentingen	7,28 ha	2,74 ha	11,97 ha	2,06 ha		
Saldo	7,28 ha	2,74 ha	11,97 ha	2,06 ha		
Ertingen	10,37 ha	0 ha	4,62 ha	4,61 ha	-2,23 ha -0,34 ha -3,13 ha	W, M, G
Saldo	- LW (2,23) 8,14 ha	- LW (0,34) -0,34 ha	- LW (3,13) 1,49 ha	4,61 ha		
Langenenslingen	13,47 ha	1,90 ha	19,93 ha	80,98 ha	- 1,88 ha	M
Saldo	13,47 ha	- LW (1,90) 0,02 ha	19,93 ha	80,98 ha		
Unlingen	0,95 ha	3,83 ha	6,66 ha	0,6 ha	- 2,88 ha	M
Saldo	0,95 ha	- LW (2,88) 0,95 ha	6,66 ha	0,6 ha		
Uttenweiler	12,34 ha	0,39 ha	13,54 ha		- 5,57 ha - 0,52 ha - 2,92 ha	W, M, G
Saldo	- LW (5,57) 6,77 ha	- LW (0,52) - 0,13 ha	- LW (2,92) 10,62 ha			
Saldo	53,58 ha	5,63 ha	64,91 ha	97,03 ha		

4.3

Ergebnis absolut

Das Ergebnis absolut berücksichtigt alle drei zuvor ermittelten Ergebnisse für den Wohnbauflächenbedarf und zieht davon die bestehenden Reserveflächen und die Flächenanmeldungen ab. Wie der untenstehenden Tabelle entnommen werden kann weisen alle Kommunen bereits nach Abzug der Reserveflächen (ohne Berücksichtigung der Baulücken und Innenbereichsflächen) einen negativen Wert auf.

		Wohnbauflächenbedarf	Abzug Reserveflächen	Zwischenergebnis inkl. - 50 % M zu W	Abzug Flächenanmeldungen	Ergebnis
Riedlingen	W	17,81 ha	- 26,63 ha	(- 8,82 - 10,28) - 19,1 ha	- 9,87 ha	- 28,97 ha
	M		- 20,55 ha	- 10,28 ha		- 10,28 ha
	G		- 20,48 ha	- 20,48 ha		- 20,48 ha
Altheim	W	5,19 ha	- 8,95 ha	(- 3,76 - 1,90) - 5,66 ha	- 7,1 ha	- 12,76 ha
	M		- 3,79 ha	- 1,90 ha	- 2,39 ha	- 4,29 ha
	G		- 0,98 ha	- 0,98 ha	- 8,27 ha	- 9,25 ha
Dürmentingen	W	6,81 ha	- 8,82 ha	(- 2,01 - 3,05) - 5,06 ha	- 7,28 ha	- 12,34 ha
	M		- 6,10 ha	- 3,05 ha	- 2,74 ha	- 5,79 ha
	G		- 9,80 ha	- 9,80 ha	- 11,97 ha	- 21,77 ha
Ertingen	W	11,18 ha	- 17,15 ha	(- 5,97 - 3,44) - 9,41 ha	- 8,14 ha	- 17,55 ha
	M		- 6,88 ha	- 3,44 ha	0,34	- 3,10 ha
	G		- 36,85 ha	- 36,85 ha	- 1,49 ha	- 38,34 ha
Langenslingen	W	6,27 ha	- 10,87 ha	(- 4,6 - 7,72) - 12,32 ha	- 13,47 ha	- 25,79 ha
	M		- 15,44 ha	- 7,72 ha	- 0,02 ha	- 7,74 ha
	G		- 6,13 ha	- 6,13 ha	- 19,93 ha	- 26,06 ha
Unlingen	W	7,59 ha	- 9,03 ha	(- 1,44 - 8,07) - 9,51 ha	- 0,95 ha	- 10,46 ha
	M		- 16,14 ha	- 8,07 ha	- 0,95 ha	- 9,02 ha
	G		- 1,63 ha	- 1,63 ha	- 6,66 ha	- 8,29 ha
Uttenweiler	W	5,27 ha	- 10,62 ha	(- 5,35 - 7,05) - 12,4 ha	- 6,77 ha	- 19,17 ha
	M		- 14,09 ha	- 7,05 ha	0,13 ha	- 6,92 ha
	G		- 20,14 ha	- 20,14 ha	- 10,62 ha	- 30,76 ha

5. Planung in den Kommunen

5.1 Riedlingen

5.1.1 Strukturdaten

Die Stadt Riedlingen hat insgesamt 10.634 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 6.496 ha. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2002 wird Riedlingen als Mittelzentrum festgelegt. Riedlingen besteht aus 8 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Neufra, Grüningen, Pflummern, Daugendorf, Bechingen, Zell und Zwiefaltendorf zu Riedlingen.

Flächengröße: 6.496 ha
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Einwohner: 10.634 EW (Stand II/2020)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 3.838 Arbeitsplätze (Stand 2019)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Wohndichte: 47,5 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Arbeitsplatzdichte: 28,8 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2018)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.1.2 Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Riedlingen im Hauptort und in den Stadtteilen Zell, Daugendorf, Neufra und Pflummern insgesamt acht Wohnbauflächen mit einer Summe von 13,61 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort Riedlingen sowie in den Stadtteilen Daugendorf und Pflummern insgesamt vier mit einer Summe von 3,74 ha große bestehende Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgetauscht. Zusätzlich soll im Hauptort eine 8,78 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung PV Freiflächenphotovoltaik auf der Gemarkung Zwiefaltendorf ausgewiesen werden. Für diese Fläche und für die Wohnbaufläche „Postweg II“ in Daugendorf und „Eschle“ in Neufra gibt es rechtskräftige Bebauungspläne.

5.1.3 Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen

Einleitung

Riedlingen liegt im äußersten Westen des Landkreises Biberach und ist seit 1974 ein Zusammenschluss der Kernstadt Riedlingen mit sieben ländlichen Teilorten. In einer Gesamtbetrachtung müssen die Verschiedenheiten der Teilorte und ihre unterschiedlichen Stärken und Schwächen berücksichtigt werden. In einem dreistufigen Verfahren ist nun unter Bürgerbeteiligung ein gesamtstädtisches und ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet worden.

Schwerpunkt Wohnen

Starker Bevölkerungszuwachs führte in früheren Jahren in fast allen Ortsteilen zu einer Ausweitung der Siedlungsfläche mit Neubaugebieten außerhalb der Ortskerne. Während so die jüngere Bevölkerung auch in den ländlichen Teilorten gehalten werden konnte, ging die Entwicklung vielfach an

der gewachsenen Ortsmitte vorbei. Die Bemühungen, das Leben und Wohnen in den Ortskernen zu fördern, sind in den verschiedenen Teilorten unterschiedlich weit fortgeschritten.

Schulstandort

Riedlingen hat ein umfassendes Schulangebot. Im Hauptort sind alle Schulformen vorhanden. Außerdem hat die Stadt eine Musikschule und eine Volkshochschule. Alle Ortsteile außer Zell und Bechingen haben Kindergärten. Ergänzend hierzu unterhält die SRH Fernhochschule einen Standort in Riedlingen.

Gesamtperspektive

Das gewünschte Zusammenwachsen der Teilorte bringt Chancen und Herausforderungen mit sich. Dies erfordert eine Betrachtung der Gesamtgemeinde insbesondere im Hinblick auf die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen.

Ziel

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GSEK)

Mit dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept wird eine Gesamtperspektive für die Stadt Riedlingen erarbeitet. Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung, des gegenwärtigen Zustandes und der Rahmenbedingungen der zukünftigen Entwicklung wird ein Leitbild „Riedlingen 2030“ aufgestellt, das mit Zielen und Handlungsleitlinien der rote Faden für die Stadtentwicklung ist.

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird vom gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abgeleitet und stellt konkrete Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung eines bestimmten Gebietes dar.

Methode

Die wesentlichen Entwicklungen der letzten Jahre werden im Rahmen einer Analyse zusammengestellt. Die Fortschreibungen der bisherigen Untersuchungen und Konzepte werden mit der Darlegung der strukturellen Ausgangslage, den Entwicklungszielen, Maßnahmen und Untersuchungsstrategien aktualisiert. Die weitere Umsetzung wird begleitet von einer aktiven Bürgerbeteiligung. Insbesondere bestehendes bürgerschaftliches Engagement und aktive Gruppen werden im Laufe der kommenden Jahre aktiv in die Maßnahmen eingebunden werden.

Zentrale Zukunftsthemen sollen mehr und mehr im Bürgerdialog entwickelt werden. Das trifft auf viele gesellschaftliche Belange zu:

- altengerechte und barrierearme Stadt,
- Bildung und Kultur,
- Wohnstrukturen,
- Freizeit- und Erholungsangebot,
- usw.

Es gilt die Marke „Riedlingen“ klar herauszuarbeiten.

- Warum Riedlingen?
- Wofür stehen wir?
- Was sind unsere Stärken?

Bisherige Konzepte

1. Initiativen der LEADER Aktionsgruppe (ILAG)

Im Zuge der Förderungsperiode 2007-2013 des Förderprogramms „LEADER“ wurde für die Teilorte Bechingen, Daugendorf, Grüningen,

Neufra, Pflummern und Zweifaltendorf jeweils ein umfangreiches Flächenmanagement erstellt. Ziel ist es, planerisch und gestalterisch darzustellen, welche Möglichkeiten es bei der Weiterentwicklung des jeweiligen Dorfes gibt.

1.1. ILAG Bechingen 2012

Im Flächenmanagement vom Jahr 2012 wird Bechingen als landwirtschaftlich geprägter Ort bezeichnet. Die angedachten öffentlichen Maßnahmen beschränken sich auf eine Freiraumgestaltung an der Dorfstraße, an ausgewählten Plätzen und Einfahrten, und auf eine Ortseingrünung. Als private Maßnahmen wurden die Sanierung und der Ausbau des Gasthofes „Neuhaus“ vorgeschlagen. Diese Sanierung ist allerdings nur mit öffentlicher Bezuschussung möglich.

1.2. ILAG Daugendorf 2012

Als öffentliche Maßnahmen wurden der Ausbau des alten Schulhauses mit Vereinsräumen und eine Umnutzung des alten Rathauses vorgeschlagen. Ebenfalls wurde eine Umnutzung des alten Rathauses vorgeschlagen und eine Umgestaltung der St. Leonhardstr./Teilbereich alter Postweg angedacht, dies soll zur Verbesserung des Erscheinungsbildes im Ortskern beitragen. An dieser Stelle könnte der Verkehr verlangsamt werden. Eine Eingrünung des Ortsrandes an den ausgewiesenen Neubaugebieten soll aus ökologischen und optischen Gründen durchgeführt werden. Die zum derzeitigen Zeitpunkt wegen Verwilderung nicht nutzbare Grünfläche kann zusammen mit dem Ensemble Schloss/Kirche/Pfarrhaus zu einem Vorzeiprojekt werden.

1.3. ILAG Grüningen 2012

Grüningen ist stark durch seine historischen Gebäude geprägt. Eine vorgeschlagene öffentliche Maßnahme ist die Sanierung des Schlossparks. Eine weitere Maßnahme kann die Sanierung des Gebäudes Parkstraße 12 sein. Um eine Sanierung zu ermöglichen, sollte ein Investor gefunden werden. Dieser sollte mit einer Sonderförderung unterstützt werden. Damit die Arbeitsplätze, die vor Ort vorhanden sind, gehalten werden können, ist eine Ausweisung eines nicht störenden Gewerbes angedacht. Somit wäre der Bestandschutz für die Zimmerei gesichert und die Möglichkeit zu Ansiedlung von weiteren Kleinunternehmen wäre geboten. Wie in den anderen Teilorten soll auch in Grüningen eine Ortsrandeingrünung erfolgen.

1.4. ILAG Neufra 2012

Neufra besitzt mit den hängenden Gärten und dem Schloss, vielen Ortsbäumen und historischen Hofstätten ein außergewöhnliches Ortsbild. Nur wenige Gebäude stehe zu diesem Zeitpunkt leer oder weisen erhebliche Mängel auf. Der letzte Baustein der Neuordnung der öffentlichen Gebäude in Neufra war der Neubau einer soziokulturellen Begegnungsstätte, als neuer Vereins- und Ortsmittelpunkt. Das ehemalige Rathaus in der Ortsmitte sollte veräußert und durch einen privaten Investor saniert werden. Die vorhandene Ortsrandeingrünung an den Rändern der Neubaugebiete soll ergänzt werden. Weitere städtebauliche Ziele sind die Entwicklung des Wohngebietes „Eschle“ und die Fortentwicklung des Gewerbegebietes „B311“.

1.5. ILAG Pflummern 2012

Als öffentliche Maßnahme ist das Entstehen eines Dorfplatzes im Bereich der Gemeinschaftseinrichtungen (Konrad-Villinger-Haus und Mörrike-Haus) angedacht. Für diese Maßnahme ist ein Abbruch des wenig attraktiven Lagergebäudes erforderlich. Der südlich der beiden Häuser verlaufende Altbach soll dadurch in den Vordergrund treten und ein wichtiges Element der Platzgestaltung werden. Als

eine weitere Maßnahme wurde die Sanierung des Ensembles Villinger-Straße 40 angedacht. Zwar befinden sich die Gebäude in einem schlechten Zustand, sie sind jedoch in fast allen Details erhalten. Ein Abriss dieses Ensembles würde einen empfindlichen Eingriff in das Dorfbild bedeuten. Für einen möglichen Investor soll über Förderungsmöglichkeiten nachgedacht werden. Da die Ortsdurchfahrt von Pflummern verkehrlich stark belastet ist, muss die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduziert werden. Hierfür wurden der Bau von Verkehrsbremsen an den Ortseinfahrten, Querungshilfen und seitliche Parkbuchten vorgeschlagen. Diese Vorschläge sollten kritisch geprüft werden. Des Weiteren ist eine Durchgrünung der Ortsdurchfahrt angedacht. Wie in den anderen Ortsteilen ist auch in Pflummern eine Ortsrandeingrünung im Bereich des Neubaugebiets angedacht.

2. MURMEL „Im Dorfkern leben“ Zwiefaltendorf 2009

Der Bausubstanz wurden einige bauliche Mängel und erheblicher energetischer Sanierungsbedarf attestiert. Ca. zwölf leerstehende Gebäude und zehn mittelfristig freiwerdende Wohngebäude ergeben erhebliches Potential für Wohnen im Dorf, dazu kommen ca. 42 mögliche Bauplätze auf innerörtlichen Brachflächen. Mittel- und langfristig sollen die Leerstände und Baulücken entwickelt werden, Neubaugebiete sollten nicht nötig sein. Der Dorfkern mit seinen historischen Ensembles und bestehenden Funktionen der Daseinsvorsorge soll erhalten werden. Mit großer Bürgerbeteiligung wurde beschlossen, dass es zur Stärkung der Ortsmitte die bessere Lösung sei, das Gemeindehaus zu modernisieren und sanieren, statt eine neue Gemeindehalle zu bauen. Weitere Parkplätze, auch für Besucher anderer Einrichtungen nutzbar, sollen in diesem Zuge geschaffen werden. Die Modernisierung wurde bereits 2011 fertig gestellt und eingeweiht. Das historische Sägewerk/Wasserkraftwerk soll langfristig ins Dorf eingegliedert und zumindest teilweise für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden.

3. Dokumentation Zell 2014

Die Stadt Riedlingen sieht hier deshalb eine besondere Herausforderung, der Abwanderung der jungen Bevölkerung entgegenzuwirken. Private Bauplätze innerorts sind vorhanden; sofern diese auf den Markt gelangen, müssen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. In der Entwicklung des Donautourismus wird eine besondere Chance für die Ortschaft gesehen.

4. Hauptort Riedlingen

4.1. Sanierungsgebiet Innenstadt I

Umgesetzte Maßnahmen u. A.: Die Sanierung des Rathauses am Marktplatz und private Maßnahmen im Stadtkern

4.2. Sanierungsgebiet Innenstadt II

Umgesetzte Maßnahmen u. A.: Gestaltung Wochenmarkt mit Augustinusbrunnen, Spital zum Heiligen Geist, Museum „Schöne Stiege“, Jugendmusikschule, Kaplaneihaus, Freiraumgestaltung Mühlgasse, private Maßnahmen

4.3. Sanierungsgebiet Innenstadt III

Umgesetzte Maßnahmen u. A.: Kapuzinerkloster, Weilerstraße 10, Verwaltungsgebäude für SRH, Haldenstraße 1 + 3 "Mühlhörle", Weilerstr. 12, Ilgengasse/Storchengasse, Freiraumgestaltung Haldenstraße, Private Maßnahmen in der Haldenstraße (Gasthaus "Kreuz", Haus Röther, Haus Deutelmoser, Kreissparkasse usw.)

4.4. Sanierungsgebiet Oststadt/Bahnhof

Umgesetzte Maßnahmen u. A.: Verschiedene private Maßnahmen

- 4.5. Nachverdichtungskonzept
Architektur-Studierende der Hochschule Biberach haben im Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 modellhaft aus einer städtebaulichen Analyse Neubauten und Sanierungsprojekte für die Riedlinger Altstadt entwickelt. Beispielsweise wurden für das gegenwärtig zu entwickelnde Steinbruch-Areal Nutzungskonzepte erarbeitet.
- 4.6. Sanierungsmaßnahmen
In den vergangenen Jahren und aktuell wurden verschiedenen Sanierungen, insbesondere an den Riedlinger Schulen, in Angriff genommen.
- 4.7. Denkmalschutz
Im Jahr 2015 hat die Stadt Riedlingen für das Sanierungsgebiet Innenstadt III Gelder des Denkmalschutzprogramms West erhalten.
- 4.8. Einzelhandelskonzepte
Die GMA mbH hat für die Stadt Riedlingen schon 2005 ein Einzelhandelskonzept erstellt, das 2013 fortgeschrieben worden ist. Demzufolge bestehen für den Einzelhandel „nur noch punktuell Entwicklungspotenziale“, die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche sind seit dem Bericht von 2005 zurückgegangen. In der Innenstadt hat zwischen 2005 und 2013 die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe abgenommen, deren Fläche aber zugenommen. Im Bereich Weibermarkt und Donaustraße bestand 2013 gegenüber 2005 erhöhter Leerstand, eine strukturelle Stärkung wurde im Bereich der Haldenstraße festgestellt.
- 4.9. Standortmarketing und Citymanagement
Die imakomm Akademie GmbH hat 2014 im Auftrag der Stadt, des Handels- und Gewerbevereins und der Riedlinger Gemeinschaftswerbung die Innenstadt, den Tourismus, das Stadtmarketing und Riedlingen als Wirtschaftsstandort analysiert und Strategien erarbeitet. Bürgerinnen und Bürger waren in Form eines Strategieworkshops im März 2014 beteiligt. Seit 2015 kümmert sich in Riedlingen eine Citymanagerin in einer 50%-Stelle um diese Belange.
- 4.10. Nachhaltige Stromversorgung
In Zusammenarbeit mit der EnBW arbeitet die Stadt Riedlingen an der Analyse der energetischen Potentiale. 2013 bestand folgende Einschätzung: Potentiale für Photovoltaik sind vorhanden, Wasserkraft kann weiter ausgebaut werden. Im Jahr 2017 wurde auf Gemarkung Zwiefaltendorf ein Bbauungsplan für die Errichtung einer ca. 8,8 ha großen Freilandphotovoltaikanlage erstellt.
- 4.11. Leitbild Energiezukunft 2025
Mit großer Bürgerbeteiligung wurde 2014-2015 ein Leitbild zur nachhaltigen Energieversorgung entwickelt. Die Ziele wurden im Programm „Nachhaltige Stadt“ festgelegt und werden in den nächsten Jahren konsequent umgesetzt. Die Stadt Riedlingen will sich an der geplanten Windkraftanlage im Tautschbuch (nördlich von Plummern und Grüningen, teilweise auf Zwiefalter Gemarkung) beteiligen, um ihre Ziele aus dem Leitbild Energiezukunft zu erreichen und die Verpflichtungen zum Klimaschutz zu erfüllen.
- 4.12. Kommunaler Klimaschutz
2016 erfolgte eine „Einstiegsberatung kommunaler Klimaschutz“ durch die Energieagentur Ravensburg, die den Energieverbrauch Riedlingens analysiert hatte und unter anderem Einsparungspotentiale bei städtischen Einrichtungen thematisierte. Riedlingen befindet sich im Prozess der Zertifizierung zum EEA (European Energy Award).

4.13. Hallenbad

Der Neubau des Hallenbades hat im April 2017 begonnen. 2019 soll es eröffnet werden.

4.14. Gesundheitszentrum

Die Stadt Riedlingen bemüht sich, Standort der klinischen Versorgung mit Bettenhaus zu bleiben, um auch weiterhin die Gesundheitsversorgung vor Ort sicherzustellen. Zur Verbesserung der ambulanten Versorgung ist ein Ärztehaus in Planung.

4.15. SRH Hochschule

Die SRH Hochschule Berlin GmbH vergrößert ihre Präsenz in Riedlingen mit einem Neubau.

4.16. Hochwasserschutz

Erhebliche Anstrengungen macht die Stadt Riedlingen regelmäßig für den Hochwasserschutz, der wegen der großen betroffenen Gebiete und steigender Häufigkeit von Extremwetterlagen stetiges Augenmerk erfordert. Am 16.03.2017 sind verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, eingeweiht worden. Darunter sind die Aufweitung des Hochwasserkanals sowie der Bau und die Erhöhung von Dämmen und Schutzmauern.

4.17. Brückenbauwerke

Als letzte Maßnahmen im Zuge des Hochwasserschutzes stehen noch drei Brückenbauwerke aktuell auf der Tagesordnung. Im April 2017 wurde die neue „Inselbrücke“ fertiggestellt. Sie bilden den Baubeginn für die „Kanalbrücke“. Diese wird derzeit gebaut und soll im Dezember 2017 fertiggestellt sein. Sie trägt der Aufweitung des Hochwasserkanals Rechnung, durch die größere Spannweite (von ursprünglich 27 m auf 34 m). 2018 wird die Planung der „Holzbrücke“ vorgenommen. Diese Brücke wird 2019 gebaut und fertig gestellt. Damit ist der Hochwasserschutz für Riedlingen vollständig abgeschlossen.

4.18. Lärmaktionsplan

Die beschlossenen Maßnahmen umfassen unter anderem die Reduzierung der erlaubten Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Gammertinger Straße, der Ziegelhüttenstraße und der Hindenburgstraße. Auf längere Sicht soll auch lärmoptimierter Asphalt eingebaut werden. Außerdem ist vorgesehen, die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden mit Förderung von Land und Bund voranzutreiben.

4.19. Verkehr

Seit längerem bestehen Überlegungen für Umfahrungen für Riedlingen. Die Planungen für die Westumfahrung, die eine Verbindung zwischen der B 311 Richtung Ertingen und der L 271 zwischen Riedlingen und Altheim schaffen sollte, und die Südumfahrung historische Altstadt, welche die nordwestlichen und südöstlichen Stadtteile unter Umgehung der Altstadt verbinden sollte, mussten eingestellt werden, weil Flächen mit Naturschutzstatus betroffen gewesen wären. Die Südostumfahrung ist im Bundesverkehrswegeplan im weiteren Bedarf mit Planungsrecht enthalten. Die Arbeiten an der Brücke, welche den Bahnübergang der Hindenburgstraße ersetzen wird, beginnen 2017. Die Anbindung der Industriestraße, welche die Zufahrt bilden wird, an die B311 ist bereits fertiggestellt. Die Bahnüberführung in Eichenau befindet sich in der Ausführung. Der Bau der neuen Brücke der Hindenburgstraße über den Hochwasserkanal hat im April 2017 begonnen und soll bis Ende des Jahres für den Verkehr freigegeben werden. Etwas nordöstlich ist eine

Fußgängerbrücke auf die Donauinsel seit Mai 2017 fertiggestellt. Die Tiefgarage ist nach der Sanierung im April 2017 wiedereröffnet worden. Ein Parkleitsystem wird 2019 installiert. Das Parkkonzept soll 2018 - 2019 fortgeschrieben werden.

5.1.4

Raumordnerische Orientierungswerte Mindestbruttowohndichte (EW/ha)

Vergleich verschiedener Regionalverbände und dem Papier zur Plausibilitätsprüfung

Bruttowohndichte: Die Summe aller Wohnbaugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebiets

	Papier zur Plausibilitätsprüfung	Regionalplan Donau-Iller (keine eigenen Zahlen. Daten werden vom Plausibilitätspapier übernommen)	Regionalplan Nordschwarzwald	Regionalplan südlicher Oberrhein
Oberzentren	90	90	90	90
Mittelzentren	80	80	80	80
Unterkentren	70	70	70	70
Kleinzentren	60	60	60	50
sonstige Gemeinden	50	50	50	50

Beim Vergleich der Regionalverbände Donau-Iller, Nordschwarzwald und südlicher Oberrhein mit dem Papier zur Plausibilitätsprüfung fällt auf, dass sich die Regionalverbände fast vollständig an die vorgegebenen Zahlen halten und keine Unterschiede bezüglich von Raumkategorien treffen.

Beim Vergleich der Regionalverbände Donau-Iller, Nordschwarzwald und südlicher Oberrhein mit dem Papier zur Plausibilitätsprüfung fällt auf, dass sich die Regionalverbände fast vollständig an die vorgegebenen Zahlen halten und keine Unterschiede bezüglich der Raumkategorien treffen.

Regionalplan Neckar-Alb				
	Verdichtungsraum	Randzone um den Verdichtungsraum	Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Oberzentren	100	x	x	x
Mittelzentren	90	80	80	70
Unterkentren	80	70	60	60
Kleinentren	70	60	60	55
sonstige Gemeinden	60	55	50	45

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben				
	Verdichtungsraum und Randzone		Ländlicher Raum im engeren Sinne	
	innerhalb Wohnungsbau-schwerpunkt	außerhalb Wohnungsbau-schwerpunkt	innerhalb Wohnungsbau-schwerpunkt	außerhalb Wohnungsbau-schwerpunkt
Oberzentren	90	85	x	x
Mittelzentren	80	75	70	65
Unterkentren	70	65	60	55
Kleinentren	x	60	x	50
sonstige Gemeinden	x	55	x	45

Sowohl der Regionalverband Neckar-Alb als auch der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben differenzieren bei der Bruttowohndichte nach Raumkategorien. Diese Differenzierungen werden dadurch begründet, dass die Raumkategorien unterschiedliche Anforderungen an Siedlungstätigkeiten, Verkehrsanbindungen, Infrastrukturausstattung und Freiraumschutz haben.

Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller (Anhörungsentwurf 2019) (S.54) Begründung zu Plansatz B III 1 G (5)

"Bei der Planung von Wohngebieten ist besonders darauf zu achten, dass eine angemessene Bruttowohndichte (Einwohner je Hektar) vorgesehen wird. Orientierungsrahmen können hierzu landesplanerische Vorgaben sein. Dabei ist die Raumkategorie der Standortkommune ebenso zu berücksichtigen wie die ortsübliche Bruttowohndichte. Bei der Beurteilung einer angemessenen Bruttowohndichte ist auf das konkrete Planvorhaben abzustellen, wobei die ortsspezifischen Gegebenheiten einzubeziehen sind. Höhere Bruttowohndichten werden dem Bedarf an kostengünstigeren Wohneinheiten gerecht. Dadurch kann dazu beigetragen werden, Wohnraummangel zu reduzieren bzw. zu vermeiden."

Bruttowohndichte der Stadt Riedlingen

(Quelle: Stala BW, Stand 24.04.2020)				Quelle: Flächennutzungsplan, Einwohnerzahlen beziehen sich auf die Homepage der Stadt Riedlingen								
				mit Reserveflächen			mit Reserveflächen			ohne Reserveflächen		
Gesamtstadt Riedlingen				Gesamtstadt Riedlingen			Kernstadt Riedlingen			Kernstadt Riedlingen		
Jahr	EW/ha	EW	WBF ha	EW/ha	EW	WBF ha	EW/ha	EW	WBF ha	EW/ha	EW	WBF ha
2018	47,21	10528	223	47,42	10528	222						
2017	48,22	10512	218									
2016	48,67	10463	215				44,29	7574	171	51,88	7574	146
2015	48,84	10451	214									
2014	48,20	10170	211									
2013	49,53	10006	202									
2012	51,78	10045	194									
2011	52,62	10051	191									
2010	53,62	10241	191									
2009	53,91	10296	191									
2008	54,42	10286	189									
2004	57,13	10398	182									
2000	62,39	10169	163									
1996	63,72	9686	152									

Vergleicht man die Zahlen der Stadt Riedlingen mit den Anforderungen, die der Regionalverband Donau-Iller stellt, so ergibt sich eine große Differenz. Riedlingen als Mittelzentrum soll eine Bruttowohndichte von 80 EW/ha erreichen. Die Betrachtung des Regionalverbandes Donau-Iller stützt sich dabei auf das Papier zu Plausibilitätsprüfung und differenziert nicht weiter wie das andere Regionalverbände tun.

Die tatsächliche Bruttowohndichte der Gesamtstadt Riedlingen liegt bei ca. 47 EW/ha. Betrachtet man wiederum nur die Kernstadt so ergibt sich ein Wert von ca. 44 EW/ha. Der Wert ist dadurch niedriger, da die Stadt Riedlingen vor allem im Wohngebiet „Auf der Klinge“ noch erhebliche Wohnbauflächenreserven hat. Zieht man diese Reserveflächen ab, so ergibt sich für die Kernstadt Riedlingen ohne Teilgemeinden eine Bruttowohndichte von ca. 52 EW/ha.

Die Differenz zu 80 EW/ha liegt bei erheblichen 28 EW/ha. Die niedrige Bruttowohndichte von Riedlingen ergibt sich aus ihrer Lage im ländlichen Raum. Historisch bedingt, wurde hier niemals großräumiger Geschosswohnungsbau betrieben. „Auf der Klinge“ wurde so angelegt, das dies möglich wäre, jedoch ergibt sich aus der Bevölkerung nur ein zögerlicher Bedarf für diese Bauform. Hinzukommt, dass es bislang aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Bedeutung der historischen Altstadt in Riedlingen es auch nie gewünscht und zulässig war, in direkter Nähe zur Altstadt, Geschosswohnungsbau zu etablieren. Ungeachtet dessen wird die Stadt Riedlingen bei Ihren künftigen Entwicklungen Ihr Augenmerk auf eine stärkere Nachverdichtung legen.

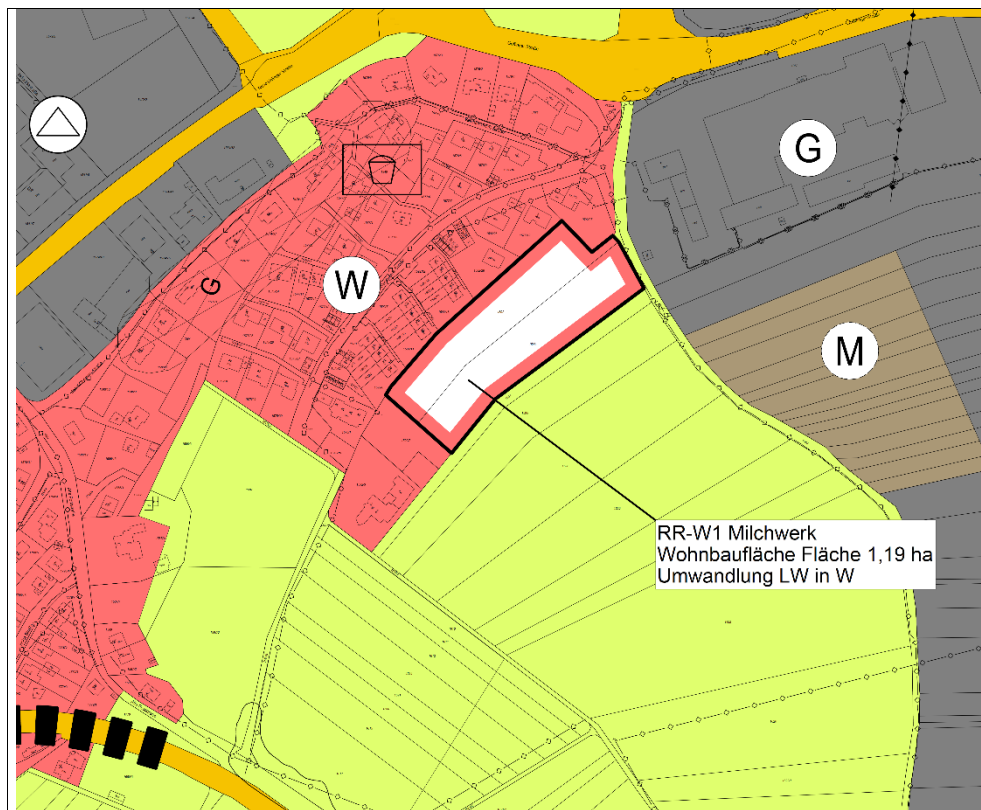
5.1.5

Vorentwurf Riedlingen

Wohnbaufläche

RR-W1 „Milchwerk“

1,19 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

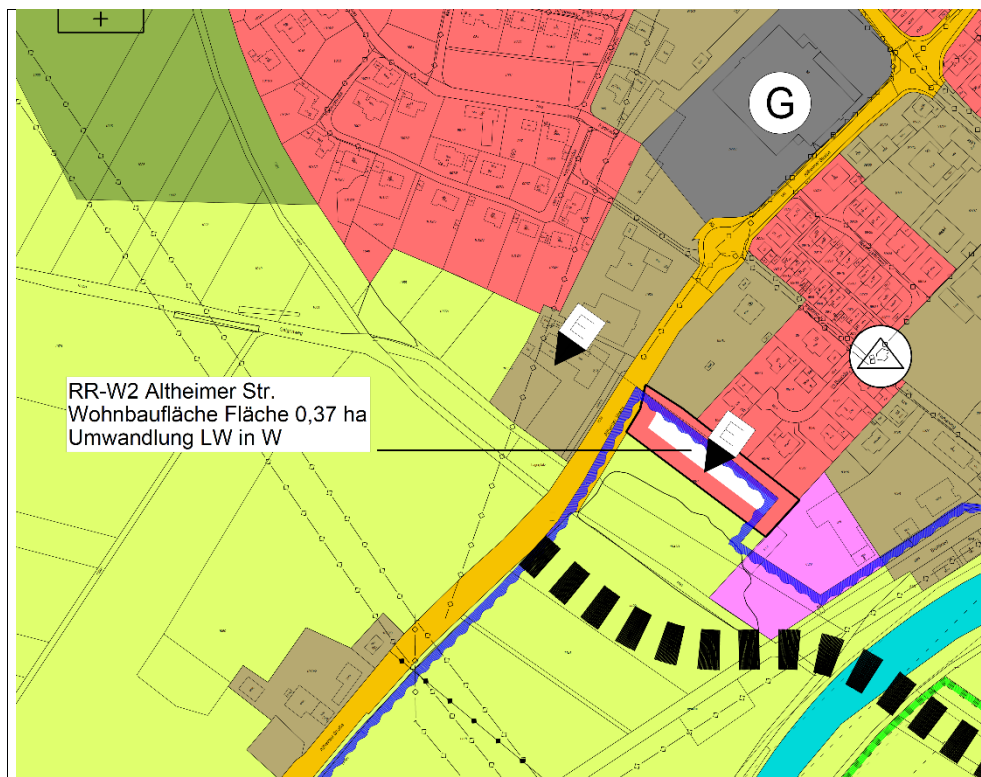
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Wohnbaufläche

RR-W2 „Altheimer Straße“

0,37 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein (Hochwassergefahrenbereich)
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

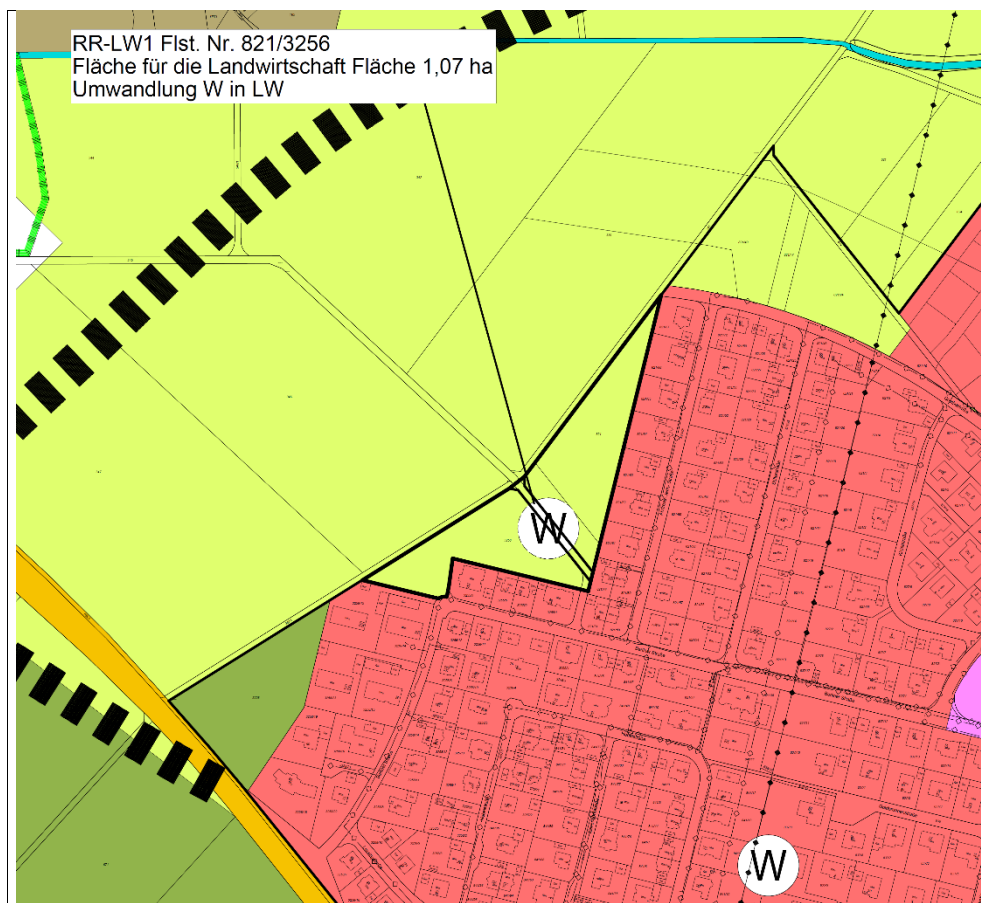
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Fläche für die Landwirtschaft

RR-LW1 „Flst. Nr. 821/3256“

1,07 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

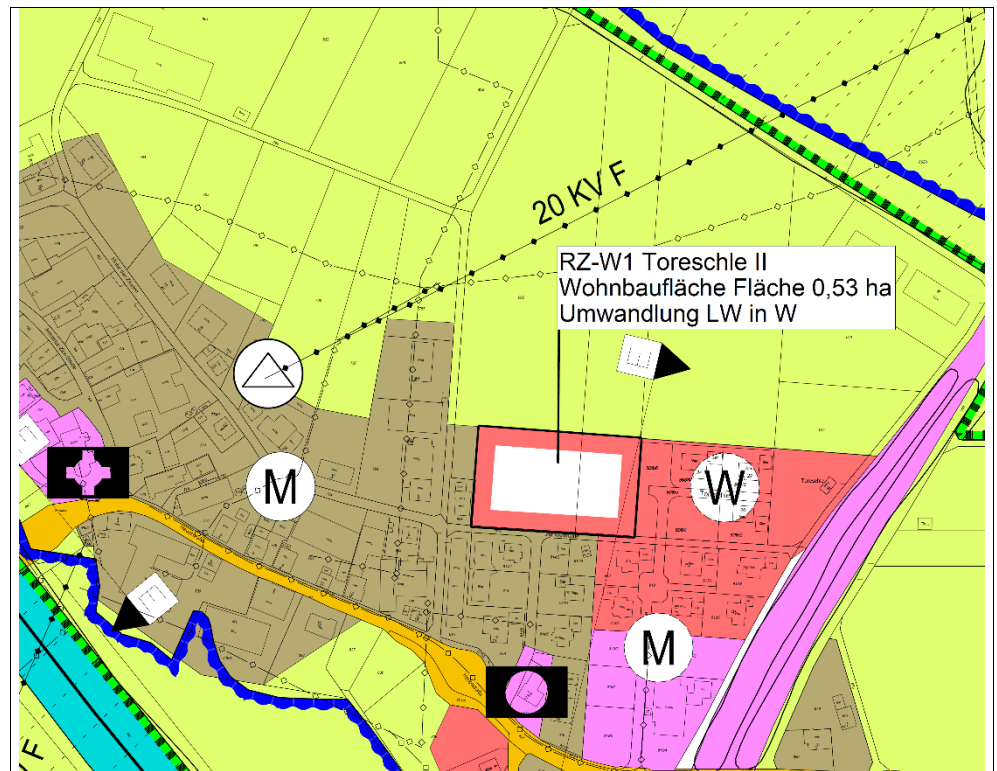
5.1.6

Vorentwurf Riedlingen-Zell

Wohnbaufläche

RZ-W1 „Toreschle II“

0,53 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

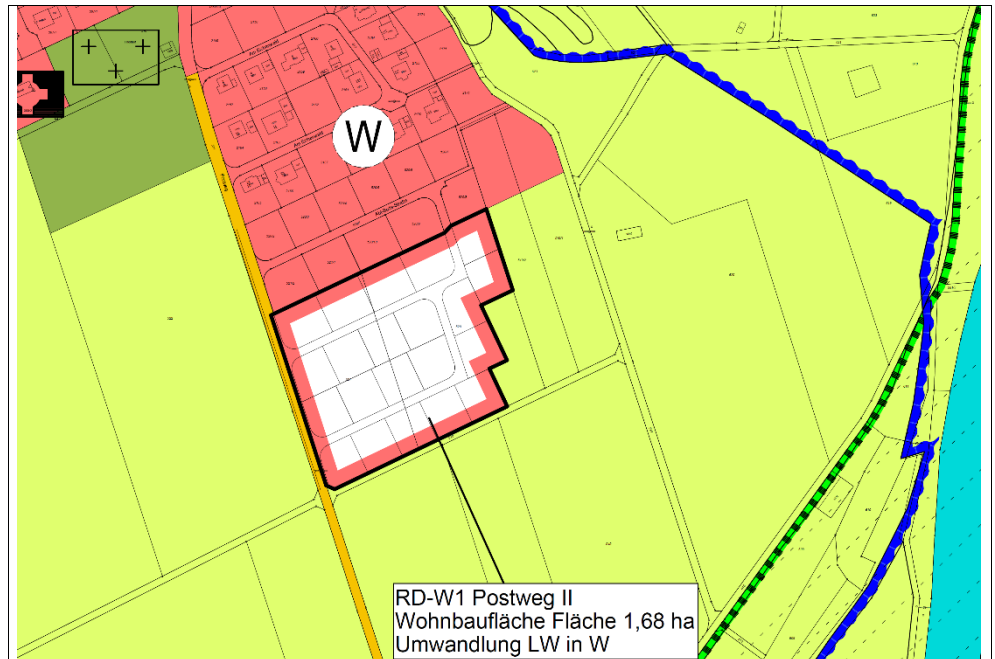
5.1.7

Vorentwurf Riedlingen-Daugendorf

Wohnbaufläche

RD-W1 „Postweg II“

1,68 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	150 m östlich
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

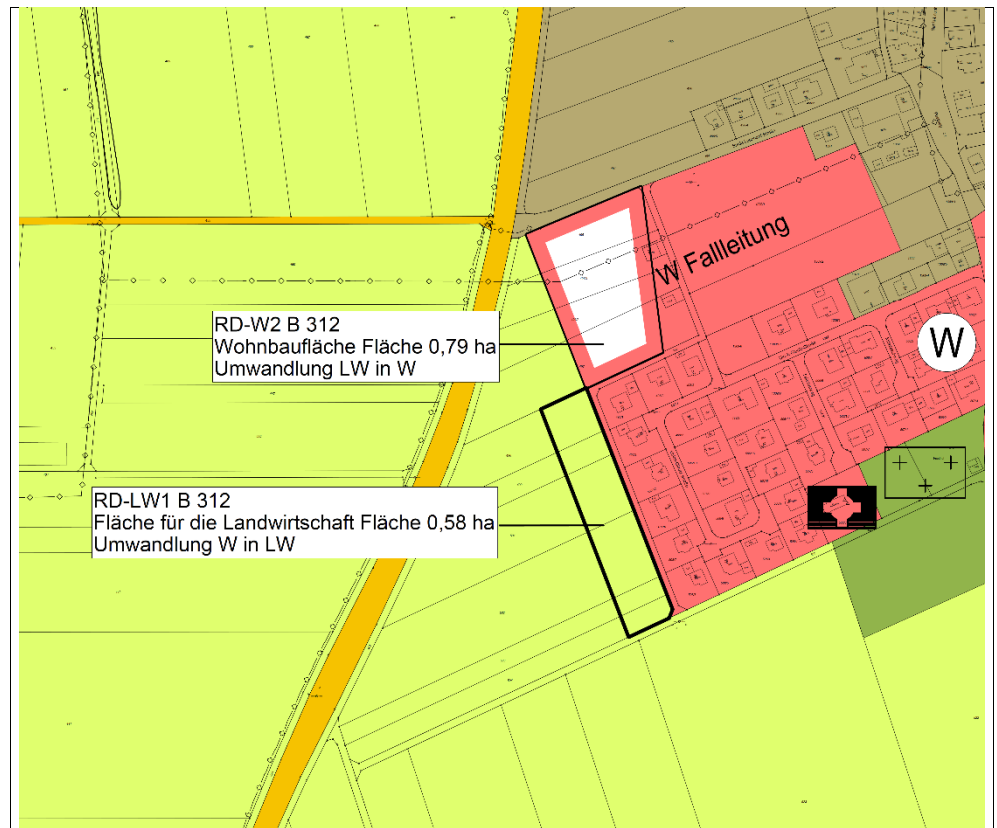
Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Postweg II“ von der Stadt Reutlingen, Teilgemeinde Daugendorf ist seit dem 07.02.2007 rechtskräftig.

Wohnbaufläche

RD-W2 „B 312“

0,79 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südwestlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

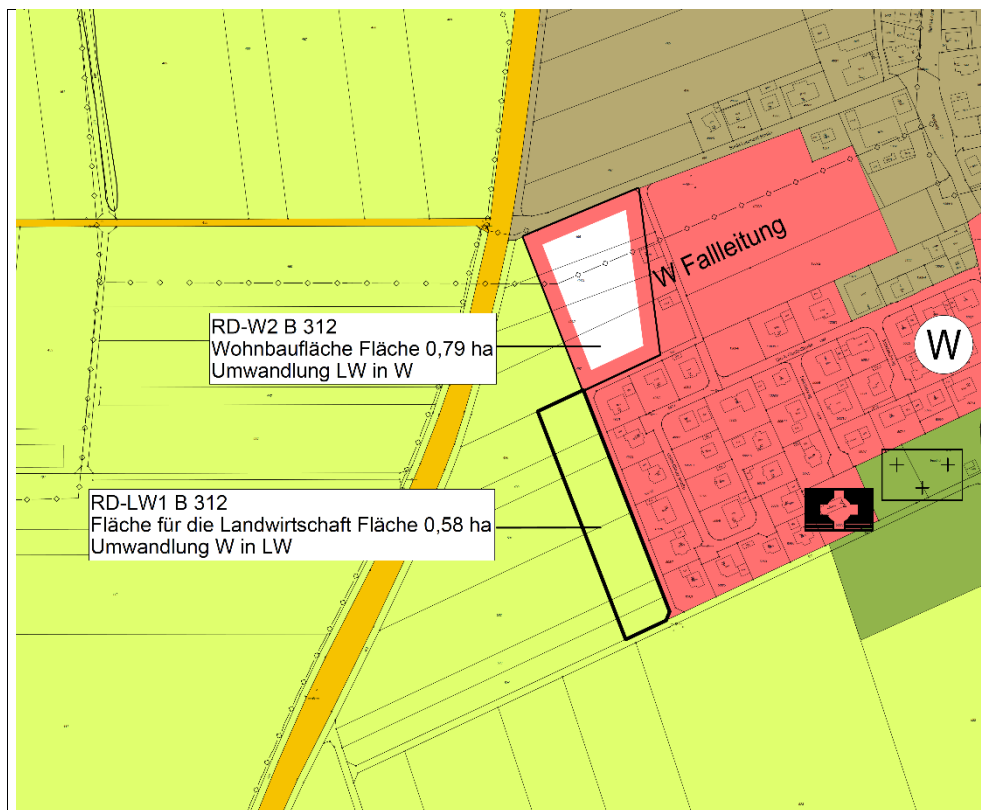
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

RD-LW1 „B 312“

0,58 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südwestlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

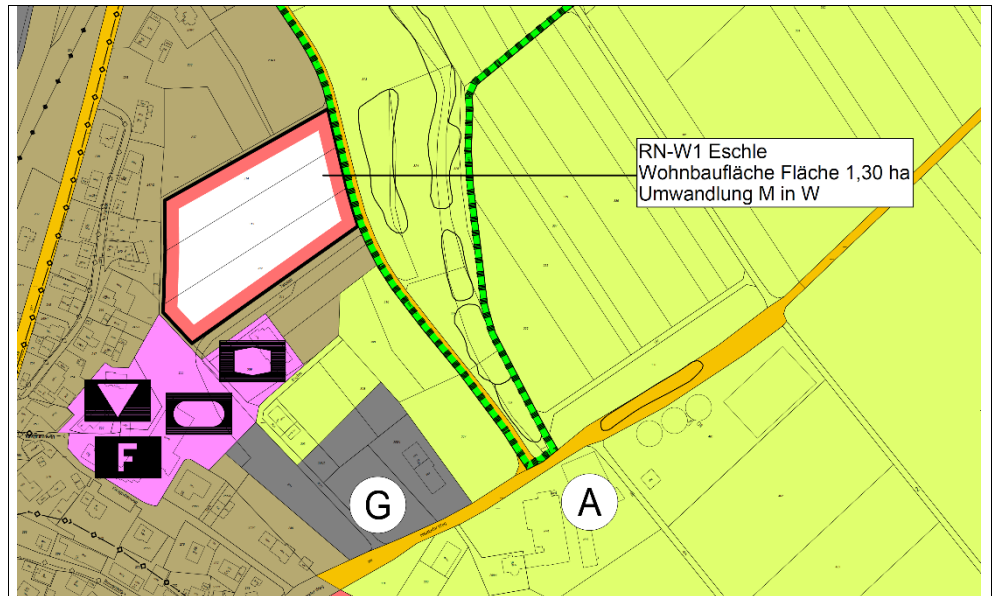
5.1.8

Vorentwurf Riedlingen-Neufra

Wohnbaufläche

RN-W1 „Eschle“

1,30 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

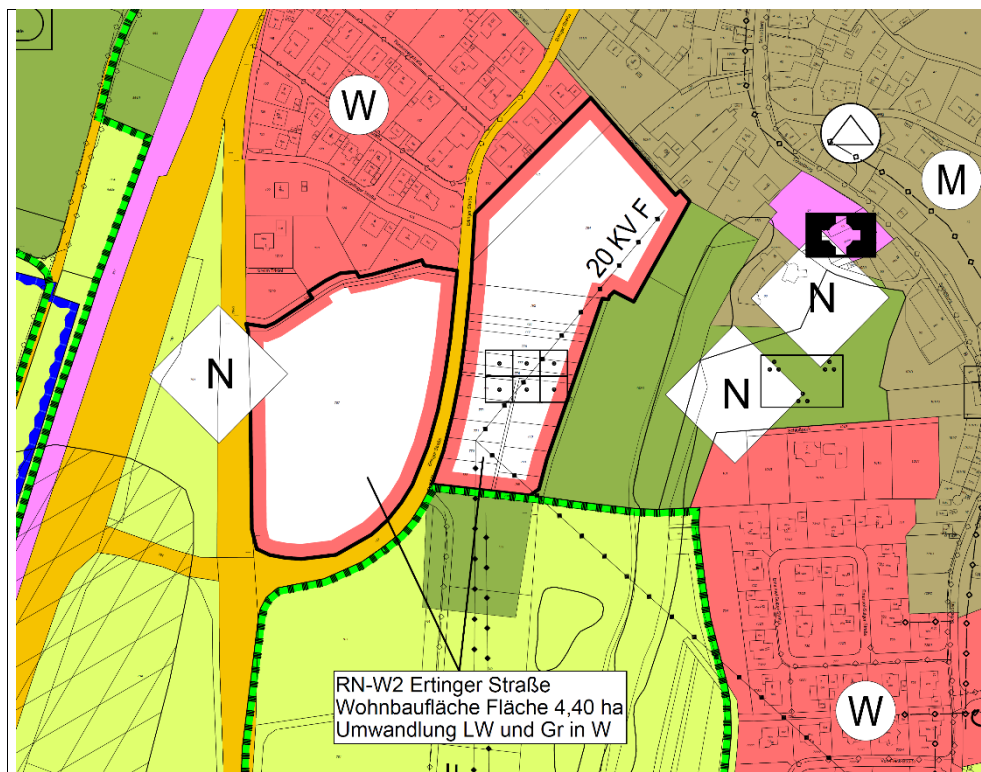
Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Eschle“ wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 25.10.2017 rechtskräftig. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Wohnbaufläche

RN-W2 „Ertinger Straße“

4,40 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Tristel III“ wurde im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 20.05.2019 beschlossen.

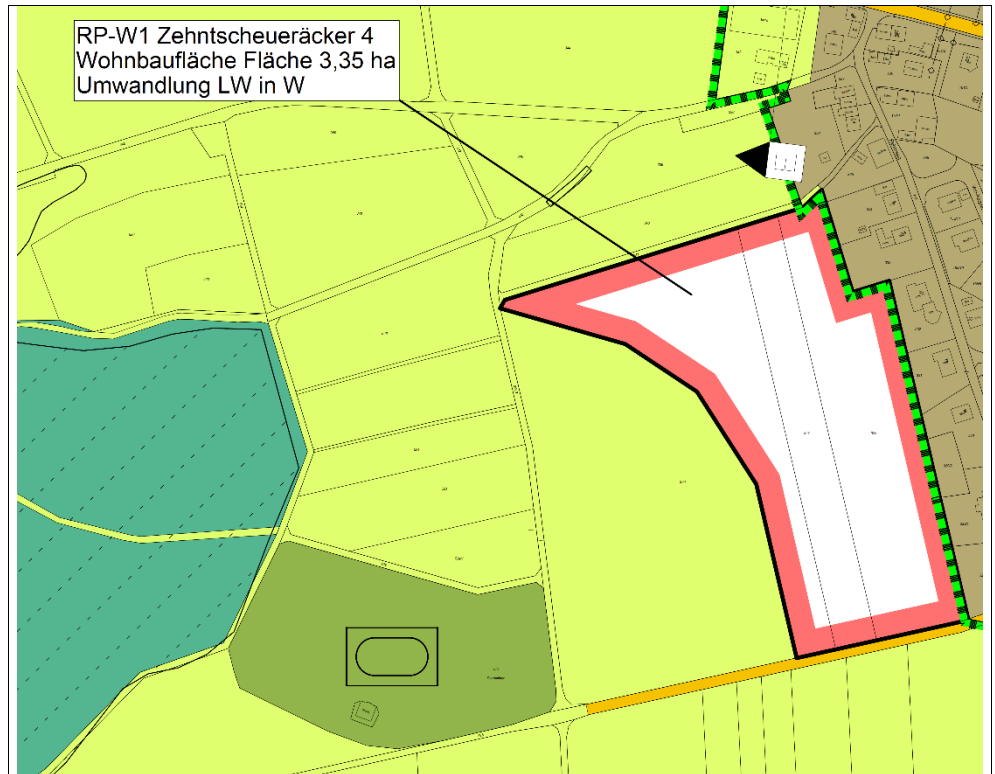
5.1.9

Vorentwurf Riedlingen-Pflummern

Wohnbaufläche

RP-W1 „Zehntscheueräcker 4“

3,35 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

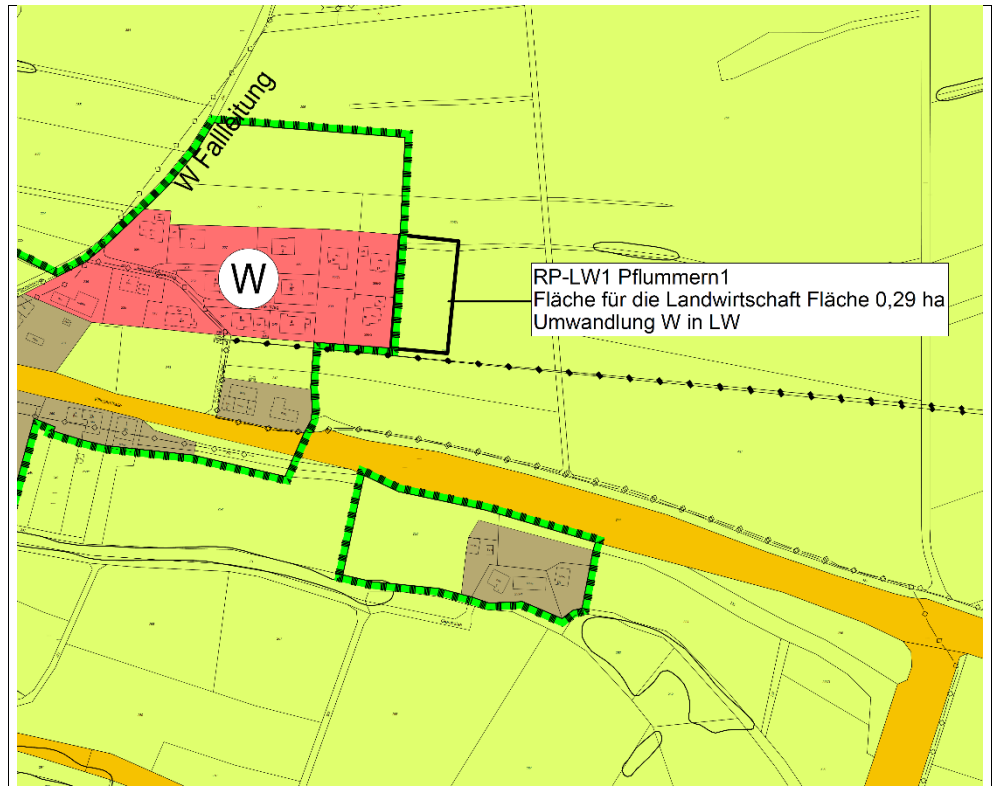
Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Zehntscheueräcker IV“ wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 02.12.2019 beschlossen.

Fläche für die
 Landwirtschaft

RP-LW1 „Pflummern1“

0,29 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

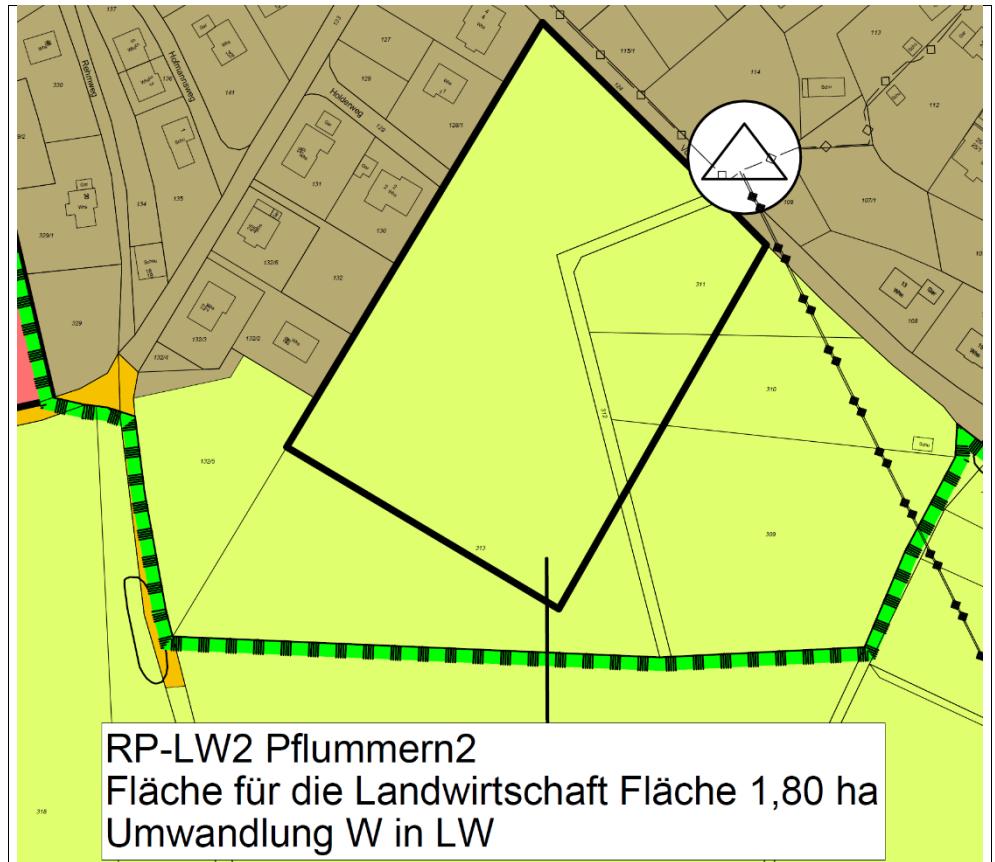
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

RP-LW1 „Pflummern2“

1,80 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

5.1.10

Vorentwurf Riedlingen-Zwiefaltendorf

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Freilandphotovoltaikanlage

RZ-SO1 „PV-Freiflächenanlage Zwiefaltendorf“

8,78 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlich von Zwiefaltendorf
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja, direkter Anschluss an bestehende Eisenbahntrasse
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Geringfügig
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Angrenzend

Vorbemerkungen

Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers, den Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugten Stromes bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % (bis zum Jahr 2025 auf 40 bis 45 %, bis zum Jahr 2035 auf 55 bis 60 %) zu erhöhen, plant die EnBW als Vorhabenträgerin im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich von Zwiefaltendorf. Der Umgriff umfasst ca. 8,7 ha und die Flurstücke Nr. 1536, 1537, 1538 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1539 und 1553 der Gemarkung Zwiefaltendorf. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen PV-Anlage sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Angaben

Die beiden Geltungsbereiche liegen rund 200 m südlich von Zwiefaltendorf, östlich und westlich der Bahntrasse Ulm – Sigmaringen. Der westlich der Bahntrasse liegende Geltungsbereich grenzt im Norden an einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Westen an das Waldbiotop "Weinhalde" sowie im Süden an weitere bewaldete Flächen an. Die angrenzenden Waldflächen sind insgesamt oder teilweise als Waldschutzgebiet Schonwald "Weinhalde", als Waldbiotop "Weinhalde", als Naturschutzgebiet "Flußlandschaft Donauwiesen" sowie als FFH-Gebiet "Donau zwischen Munderkingen und Riedlingen" ausgewiesen. Der Bereich östlich der Bahntrasse grenzt im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld an die freie Feldflur, an landwirtschaftliche Wege sowie an den internationalen Donau-Radwanderweg (Teilstück Riedlingen-Ulm). Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das östlich der Bahntrasse liegende Gelände weist ein Gefälle von rund 10 m in West-Ost-Richtung auf. Das westlich der Bahntrasse liegende Gelände ist weitestgehend eben. Die Flurstücke des Geltungsbereichs Nr. 1536, 1537, 1538, 1539 und 1553 der Gemarkung Zwiefaltendorf befinden sich in Privatbesitz und werden für die Dauer der Nutzung an den Vorhabenträger verpachtet.

Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Dabei werden bei einer Belegungsfläche (Sondergebietsfläche) von ca. 7,0 ha rund 19.140 Einzelmodule auf Stahlunterkonstruktionen errichtet. Die Gesamtleistung der Anlage beträgt ca. 5,28 MWp. Neben der Errichtung der PV-Anlage sind auf einer Teilflächen des Vorhabengebietes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und damit eine gezielte Förderung des Biotop- und Artenschutzes vorgesehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist aufgrund der geringen Höhe der PV-Module und damit verbunden der besseren Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben. Zudem handelt es sich bei der PV-Freiflächenanlage um eine temporäre Nutzung, welche nach Ablauf des Betriebes zurückgebaut werden muss.

Übergeordnete
 Planungsebenen

Landesentwicklungsplan
 Das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 2002 (LEP) formuliert folgende Ziele und Grundsätze bezogen auf die Energieversorgung des Landes:

4.2.2 (Z) Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.

4.2.3 (G) Die Energieerzeugung des Landes ist in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern. Der Einsatz- und Entwicklungsbedarf an Kraftwerken soll grundsätzlich durch Erzeugungsanlagen im Land gedeckt werden. Dazu sind geeignete Standorte zu sichern.

4.2.4 (G) Das Netz der Transportleitungen ist bedarfsgerecht auszubauen. Hierzu erforderliche Trassen sind zu sichern. Belange der Siedlungsentwicklung und des Städtebaus sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

4.2.5 (G) Für die Stromerzeugung sollen verstärkt regenerierbare Energien wie Solarenergie genutzt werden. Der Einsatz moderner, leistungsstarker Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien soll gefördert werden. Im Plangebiet: Durch die Errichtung der PV-Freiflächenanlage westlich und östlich der Bahntrasse werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. Die Planung ist mit der Siedlungsentwicklung von Zwiefaltendorf abgestimmt und steht dem nicht entgegen. Durch den Ausbau der PV-Freiflächenanlagen kann den Ansprüchen des Klimawandels Rechnung getragen werden.

Regionalplan:

Der Ortsteil Zwiefaltendorf liegt gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller an überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm / Neu-Ulm – Herbertingen innerhalb des Gebietes deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll (Bayern) bzw. Räume mit Strukturschwächen (Baden-Württemberg).

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 34 „Altwasser der Donau“. Durch intensive Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahme wird der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet so gering als möglich gehalten. Zudem kann aufgrund des Flächenmäßig sehr geringen Eingriffs im Verhältnis zur Gesamtgröße des Vorbehaltsgebietes davon ausgegangen werden, dass die Schutzziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ziele der Raumordnung (Zersiedelung der Landschaft, Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet) wurden somit soweit als möglich minimiert. Durch den Ausbau der PV-Freiflächenanlagen kann den Ansprüchen des Klimawandels Rechnung getragen werden.

Standortalternativen

Für die Ansiedlung von PV-Freiflächenanlagen sind Seitenstreifen in einer Breite von 110 m längs von Autobahnen und Schienenwegen, Konversionsflächen (aufgegebene Industriestandorte, stillgelegte militärische Übungsgebiete), nicht bebaute Gewerbe- und Industriegebiete und versiegelte Flächen zulässig. Schutzgebiete dürfen hierbei nicht in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen des Planungsprozesses fand eine Standortuntersuchung durch den Vorhabenträger statt. Hierbei wurden insgesamt 3 Standorte im Umfeld Riedlingens untersucht.

Alternativstandort 1 =

südlich Zwiefaltendorf, Flächen östlich und westlich der Bahntrasse

Der Standort schließt an die Bahntrasse an, somit liegt der Bereich innerhalb der 110 m. Schutzgebiete und Hochwassergebiete sind nicht betroffen.

	<p>Alternativstandort 2 = südlich von Riedlingen, zwischen Bahntrasse und der Kiesgrube Riedlingen-Neufra. Der Standort schließt im Osten ebenfalls an die Bahntrasse sowie an die Bundesstraße 311 an. Schutzgebiete sind nicht betroffen, allerdings liegen die Flächen innerhalb des HQ50 Hochwassergebietes. Der Standort ist daher ungeeignet.</p>
	<p>Alternativstandort 3 = südlich von Neufra, östlich der B11 und der Bahntrasse Der Standort schließt im Osten an die Bahntrasse sowie an die Bundesstraße B311 an und liegt somit innerhalb des 110 m Bereiches. Schutzgebiete sind nicht betroffen, allerdings liegt die Fläche innerhalb der Überflutungsfläche, der Standort ist daher ungeeignet. Ebenfalls scheidet die Alternative einer Realisierung auf Dachflächen aufgrund der Größe der geplanten Anlage aus. Somit stehen derzeit keine weiteren Standortalternativen für eine Realisierung der Anlage zur Verfügung. Im Rahmen der Standortuntersuchung hat sich der Alternativstandort 1 als einzig geeigneter für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage herausgestellt.</p>
Umweltprüfung	<p>Eine vollumfängliche Umweltprüfung mit Umweltbericht ist im Rahmen des parallel erstellten Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Eine detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Auf ihn wird wegen des Sachzusammenhangs vollumfänglich verwiesen. Andere oder tiefergehende Ergebnisse würde ein separater Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht hervorbringen.</p>
Artenschutz	<p>Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz eine artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgenommen. Hierbei wurde der Vorhabenstandort und dessen weiteres Umfeld an insgesamt 13 Begehungen auf ein Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen untersucht. Bau- und anlagebedingte Wirkungen auf Habitate können durch Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen nicht ausgeschlossen werden. Ebenso wenig können ein Kollisionsrisiko, ein Zerschneidungseffekt sowie eine Barrierewirkung und eine Veränderung des Mikroklimas nicht ausgeschlossen werden. Betriebsbedingte Wirkungen können mit Blick auf die Vorbelastungen durch die im Umfeld vorhandenen Siedlungsflächen sowie den Radverkehr ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: V1: Vorbereitung des Baufeldes und Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (1.9. bis 15.3.). Bei einem Baubeginn außerhalb dieses Zeitraumes ist vorab als Vergrämungsmaßnahme der Brutlebensraum der Feldlerche vor dem 15.3. mit Flatterbändern im Abstand von 5 m zu überspannen. Damit wird eine Ansiedlung der Feldlerche verhindert. Alternativ kann die östliche geplante PV-Fläche alle zwei Tage maschinell bearbeitet (eggen) werden. Die verhindert ebenfalls die Ansiedlung der Feldlerche. Ergänzendes Absuchen der Flächen auf Vorkommen von Vögeln direkt vor Arbeitsbeginn.</p>

Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

V2: Einsaat der Anlagenfläche mit extensivem Grünland. Beweidung der Fläche. Einbau von zehn Habitatelementen aus Wurzelstöcken, Steinschüttungen und Totholz. Am Südrand sind 5 lineare Wurzelstockhaufen mit jeweils 10 bis 15 Wurzelstöcken anzulegen. Die Wurzelstockhaufen sind ca. 40-50 cm tief in den Boden einzugraben. Der oberirdische Teil der Wurzelstockhaufen ist bis zu 30 cm mit Sand zu überdecken. Zudem sind 3 lineare Totholzhaufen mit jeweils 7-10 Baumstämme anzulegen. Der Durchmesser der Stämme muss mindestens 25 cm betragen, die Länge kann zwischen 1,5 und 2 Meter variieren. Des Weiteren sind zwei lineare Kieshaufen in die südliche Eingrünung zu integrieren. Je Kiesschüttung sind 5 to ungewaschener Wandkies (0-100 mm) zu verwenden. Die fachlich korrekte Ausführung der Maßnahmen ist mit einer ökologischen Baubegleitung zu sichern.

V3: Mindestabstand für Baustelleneinrichtungsflächen oder Containerstandorten von den Gehölzen bzw. vom Waldrand: 10 m.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen:

CEF1: Anlage von 5 Lerchenfenstern im Umfeld der Vorhabensfläche (Hochfläche, mögliche Flurstücke siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Ziffer 1.7.2). Zur Anlage der Lerchenfenster ist die Sämaschine für einige Meter anzuheben, dass ein Fenster von ca. 20 m² entsteht. Anschließend kann das Fenster ganz normal wie die restliche Fläche bewirtschaftet werden. Es sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen.

- Getreidearten: Wintergetreide, Raps, Mais
- max. zwei Fenster / ha, gleichmäßig verteilt
- mindestens 25 m Abstand zum Feldrand und 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden usw., maximalen Abstand zu Fahrgassen halten.

Plandarstellung zum
Satzungsbeschluss Stand
08.05.2017



Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Biberach am 13.03.2018 genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 28.03.2018 rechtskräftig.

5.1.11

Flächenbilanz Riedlingen

Neuausweisung
 Wohnbaufläche

Wohnbaufläche	„Milchwerk“	RR-W1 1,99ha
Wohnbauflächen	„Altheimer Straße“	RR-W20,37 ha
Wohnbauflächen	„Toreschle II“	RZ-W1 0,53 ha
Wohnbauflächen	„Postweg II“	RD-W1 1,68 ha
Wohnbauflächen	„B 312“	RD-W20,79 ha
Wohnbauflächen	„Eschle“	RN-W1 1,30 ha
Wohnbauflächen	„Ertinger Straße“	RN-W24,40 ha
Wohnbauflächen	„Zehntscheueräcker 4“	RP-W23,35 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

13,61 ha

Rücknahme
 Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Flst. Nr. 821 / 3256“	RR-LW1 - 1,07 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„B 312“	RD-LW1 - 0,58 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Pflummern1“	RP-LW1 - 0,29 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Pflummern2“	RP-LW2 -1,8 ha

Rücknahme Wohnbaufläche

- 3,74 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

9,87 ha

Neuausweisung
 Sonderbaufläche

Sonderbaufläche	„PV-Freiflächenphotovoltaik“	SZ-SO1 8,78 ha
-----------------	------------------------------	-------------------

Neuausweisung Sonderbaufläche gesamt

8,78 ha

5.2

Altheim

Die Gemeinde Altheim hat insgesamt 2.088 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 2.373 ha. Altheim besteht aus 3 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Heiligkreuztal und Waldhausen zu Altheim.

5.2.1

Strukturdaten

Flächengröße:	2.373 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.088 (Stand II/2020), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	428 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	36,2 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	20,4 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.2.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Altheim insgesamt sechs Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Altheim selbst, eine in Heiligkreuztal und zwei in Waldhausen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 9,39 ha. Als Tauschfläche bietet die Gemeinde die Flächen Kesselbrunnen mit einer Größe von 1,74 ha, Halde mit 0,5 ha und Öhmdwiesen mit 0,05 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen. Insgesamt wird demnach eine Fläche von 2,29 ha zurückgewandelt. Außerdem ist auch die Ausweisung von drei gewerblichen Bauflächen, zwei in Altheim und eine in Heiligkreuztal beabsichtigt. Diese gewerblichen Bauflächen weisen insgesamt eine Größe von 8,27 ha auf. Hinzu kommen noch vier gemischte Bauflächen im Umfang von 2,39 ha. Hierbei handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen die nachträglich im Flächennutzungsplan angepasst werden.

5.2.3

Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altheim 2017

Altheim profitiert hinsichtlich des Ortsbilds und Wohnungsqualität durch seine günstigen naturräumlichen Voraussetzungen. Die Lage in der Talau der Donau und vernetzt direkt alle Wohnstandorte in teils bewaldete Naherholungsflächen der Hanglage mit Weitblick ins Tal.

Im Ortskern ist ein Großteil der ortsbildprägenden Bausubstanz noch erhalten. Besonders günstig für das Wohnumfeld, und damit eine sehr gute Grundlage für die Innenentwicklung, sind größere, zusammenhängende Privatgärten und der Grünraum des Biberbaches.

Rahmenbedingungen der Innenentwicklung

- Aufwertung und Erhaltung des intakten, historischen Ortskerns
- Neubaugebiete entwickeln sich aus diesem Kern (Hauptgebiet nach Südwesten)
- Erweiterungspotential Wohnen im Norden und Südwesten sichern und freihalten Sicherung und Weiterentwicklung des hochwertigen Gewerbekerns im Osten
- Landwirtschaft im Süden und Norden berücksichtigen (Abstandsflächen)
- Aktivierung der ca. 70 leerstehenden oder untergenutzten Gebäude durch Modernisierung, Umnutzung oder Abriss und Baureifmachung
- Nutzung innerörtlicher Baupotentiale
- Neubebauung des Haidareals als zentrumsnahes Wohnquartier
- Aufwertung des Grünraumes des Biberbaches durch Renaturierung im Verbund mit Hochwasserschutz
- aktive Begleitung der Umstrukturierung der Bachgasse, der dortigen leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäude, hin zum Wohnen im Gesamtzusammenhang mit der Neubebauung Haidareal als Wohnquartier
- insgesamt großes Umbruchpotential in der Ortslage vorhanden, mittelfristig umsetzbar
- Bauplätze als Baulückenschliessung im Ortskern und im Neubaugebiet forcieren
- Alternativen für landwirtschaftliche Betriebe durch Auslagerung anbieten

Erschließungsstruktur

- Aufwertung und Stärkung des Kernes von Altheim im Verbund mit Leitachse Riedlingerstraße / Donaustraße
- Reduzierung des Eigenverkehrs durch den fußläufigen Anschluss der Grundversorgung an den Ortskern durch barrierefreien und sicheren Fußweg
- Orts- und Bildungskern untereinander besser vernetzen (sicherer Schulweg)
- Innere Vernetzung durch Fußwegenetz insgesamt verbessern

Entlastungsstraße als Umgehung

- Durch Topographie denkbare Trassierung stark eingeschränkt
- Im Norden Lösung für Entlastungsstraße möglich
- Im Süden dadurch Aufwertung des westlichen Wohnbaugebietspotentials

Verkehr

- Kreisverkehr im Bereich Ortseingang Ost als Geschwindigkeitsbremse realisiert

- Langfristige Entlastung der Riedlingerstraße durch Trasse Nord
- Einbau von Querungshilfen im Bereich optimaler Sicht im Ortskern

SANIERUNGSZIELE MASSNAHMEN

- Sicherung und Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte
- Modernisierung und Instandsetzung von privater Bausubstanz Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- Ortsbildgerechte Gestaltung Ersatzbauten
- Umnutzung von Nebengebäuden / Gebäudeteilen zu Wohnzwecken
- Entkernung durch Abbruch leerstehender Nebengebäude zur Aufwertung Wohnumfeld
- Neuordnung freiwerdenden Flächen durch Neubebauung (Haidareal und Bebauung am Rathaus)
- energetische Sanierung des Rathauses mit funktionaler Verbesserung als Gemeinschaftseinrichtung / Begegnungsstätte
- Neubau der Seniorenwohnanlage
- Aufwertung des Rathausumfeldes mit Schaffung eines barrierefreien, multifunktionalen Dorfplatzes
- Aufwertung der Straßenräume durch Gliederung der Verkehrsflächen und Pflanzung von raumbildenden Laubbäumen
- Verbesserung und Vernetzung der Fußwege
- Ausformung eines durchgängigen Grünbandes durch Renaturierung des Biberbaches

Massnahme Seniorenwohnen Ortsmitte

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde zum geplanten Seniorenprojekt am Rathaus eine Vorplanung durch das Architekturbüro Löffler aus Sigmaringen erarbeitet.

Das Projekt ist in Bauabschnitten realisierbar und beinhaltet neben verschiedenen Wohnformen für Senioren eine selbstbestimmte Wohngemeinschaft für max. 12 Personen. In dieser Wohngemeinschaft ist Pflege möglich als selbstbestimmtes Wohnen im sozialen Kontext des Ortes unter Beibehaltung der bisherigen Kontakte.

Als weiterer Baustein ist der Einbau einer Begegnungsstätte im Rathaus - östlicher Teilbereich- und dem bisher provisorisch als Bauhof genutzten Querbau. Neben einem Dorfplatz entsteht ein zur Straße abgeschirmter Bürgergarten.

Das Projekt basiert auf einem intensiven Bürgerbeteiligungsprozess mit einer daraus entstandenen Projektgruppe. Ein unterstützender Bürgerverein ist bereits gegründet und aktiv.

Fazit

Aus dem gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept für Altheim wird die besondere Bedeutung des Sanierungsgebietes für die Weiterentwicklung von Altheim überdeutlich. Die im Sanierungsgebiet dargestellten Mängel und städtebaulichen Problemstellungen sind sehr groß. Andererseits ermöglichen gerade diese Defizite in den nächsten Jahren im Rahmen der Ortskernsanierung bedeutsame Schritte zur Weiterentwicklung von Altheim als Gesamtgemeinde. Wie dargelegt bildet das Sanierungsgebiet die Klammer für die Gesamtstruktur des Ortes. Wie am Beispiel des Haidareals bereits jetzt schon sichtbar wird, ist dieser Regenerationsprozess der historischen Ortslage die zentrale aber auch lohnende Zukunftsaufgabe der Gemeinde. Die Innenentwicklungspotentiale im Sanierungsgebiet und in der angrenzenden Innenbereichslage des Ortskerns werden von der Gemeinde Altheim konsequent genutzt.

Dies zeigt das zweite, bereits gut vorbereitete, Projekt der Seniorenwohn-
anlage beim Rathaus. Im Rahmen der Gesamtentwicklung von Altheim
kann der vorsichtige, durch die Ortskernsanierung initiierte, Erneuerungs-
prozess als Stabilisierung der Baustruktur im Sinne einer erhaltenden Er-
neuerung gut gelingen. Die heutige Instabilität der Ortslage wird durch die
Sanierungsprojekte Schritt für Schritt beseitigt werden.

Hieraus resultiert eine enorme Aufwertung aller Bereiche. Für Altheim ist
das jetzt begonnene Sanierungsprojekt "Ortskernsanierung" zum richtigen
Zeitpunkt in Gang gekommen, da sich eine breite Mitwirkung der Grund-
stückseigentümer abzeichnet. Wir sind sicher, dass die gemeinsamen
Anstrengungen und Investitionen der privaten Grundstückseigentümer und
der Gemeinde in den nächsten Jahren zu einem stabilen, lebenswerten
Ortskern von Altheim führen werden.

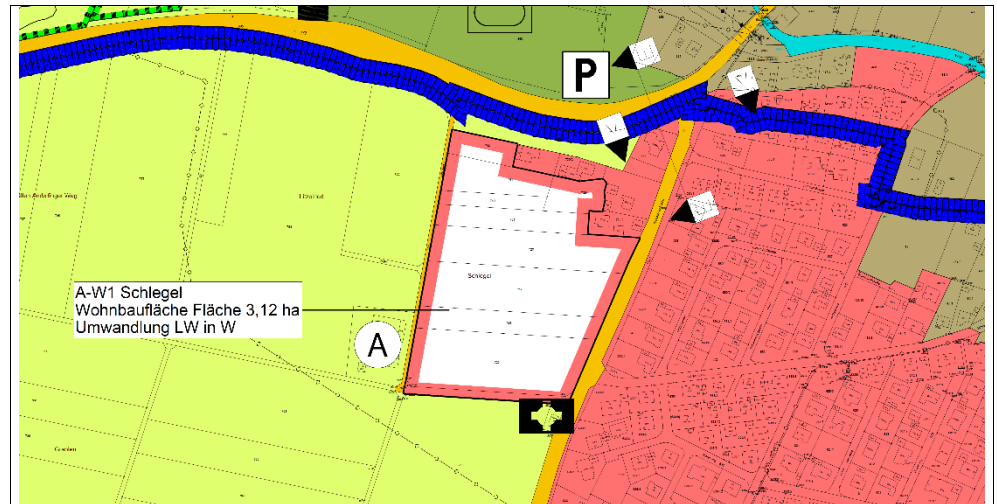
5.2.4

Vorentwurf Altheim

Wohnbaufläche

A-W1 „Schlegel“

3,12 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südwestlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

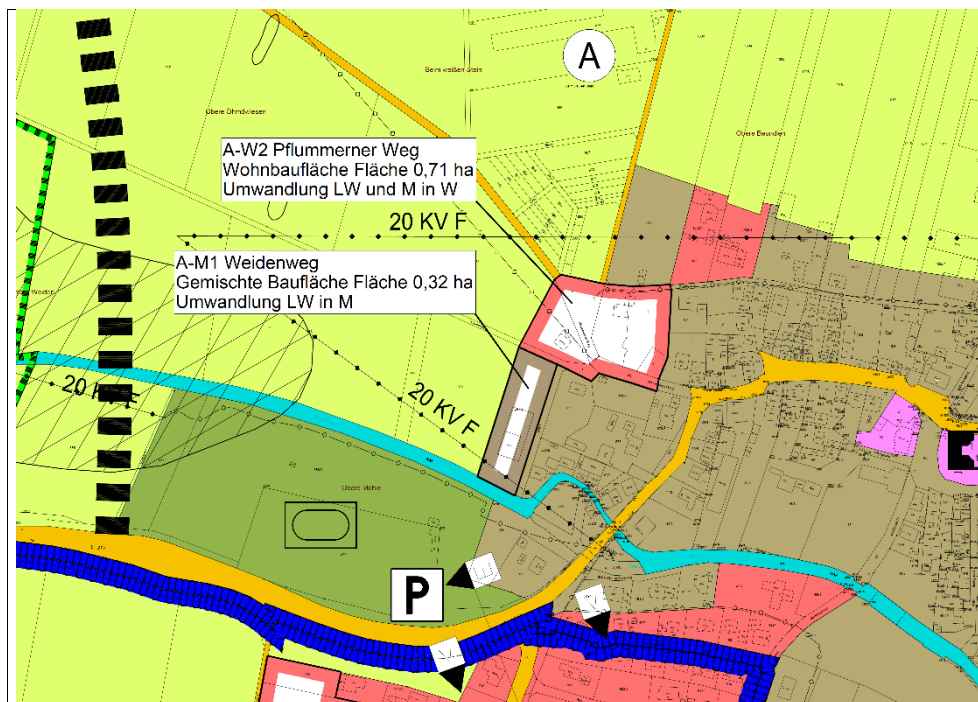
Bebauungsplan

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Wohnbebauung in Altheim geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kapelle“ erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Wohnbaufläche

A-W2 „Pflummerner Weg“

0,71 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft und gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

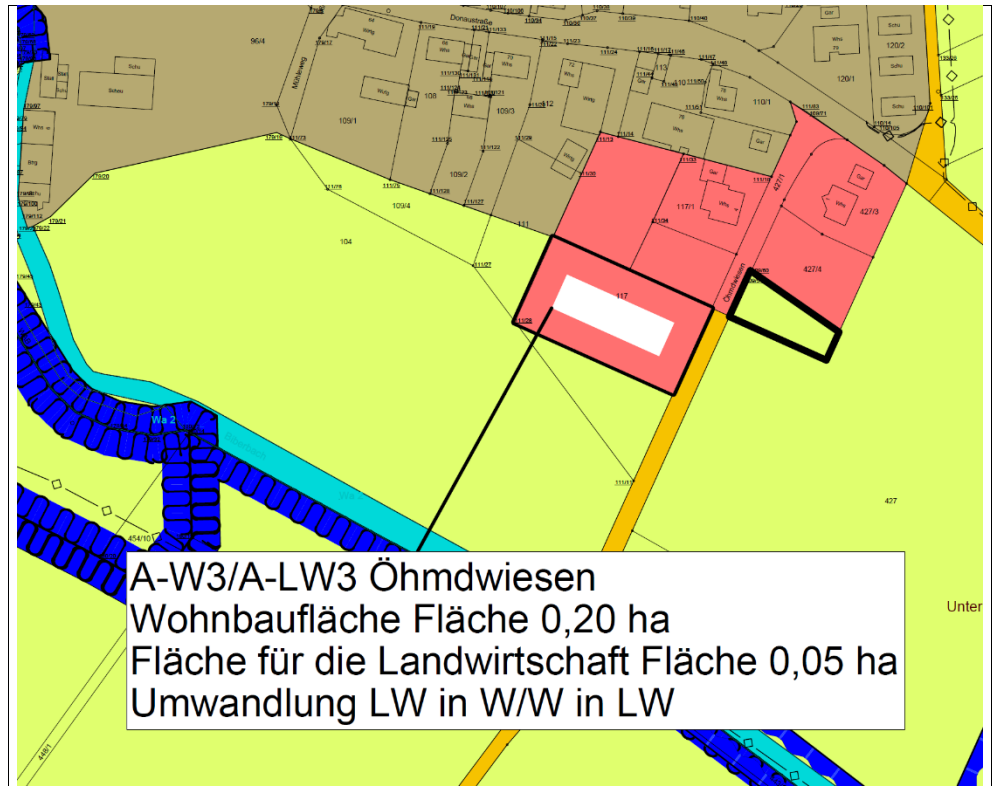
Bebauungsplan

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan „Pflummerner Weg“ nach § 13 b BauGB auf. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.07.2020 vom Gemeinderat gefasst.

Wohnbaufläche

A-W3 „Öhmdwiesen“

0,20 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

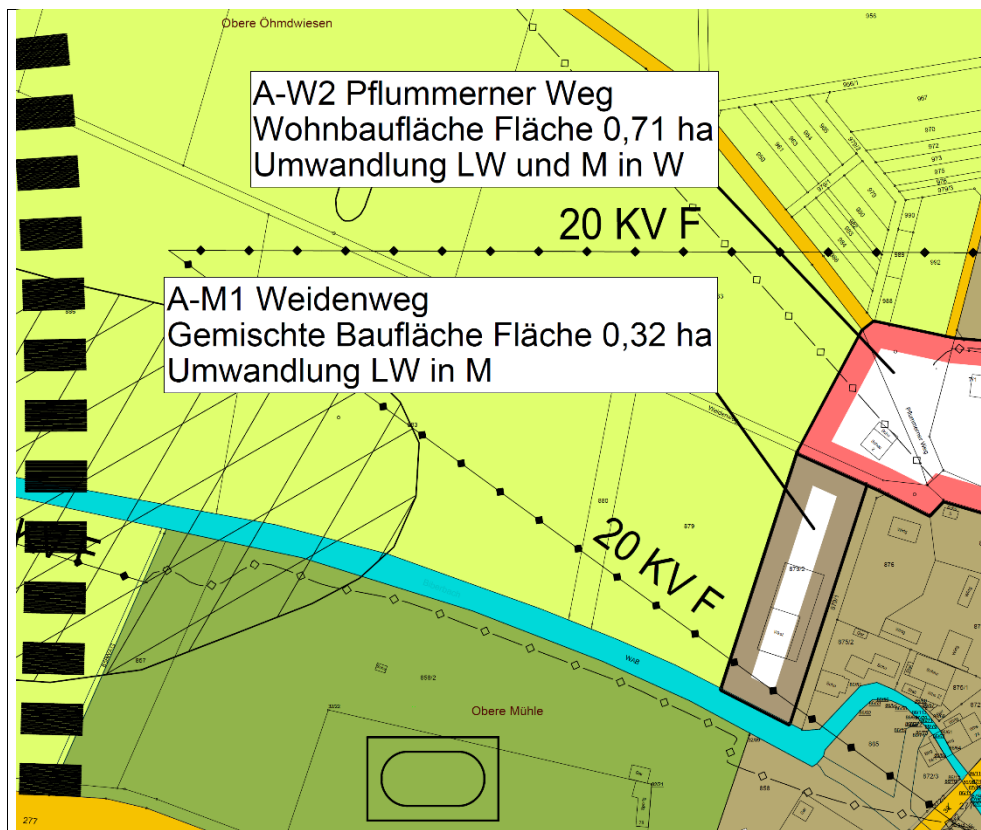
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gemischte Baufläche

A-M1 „Weidenweg“

0,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordwestlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

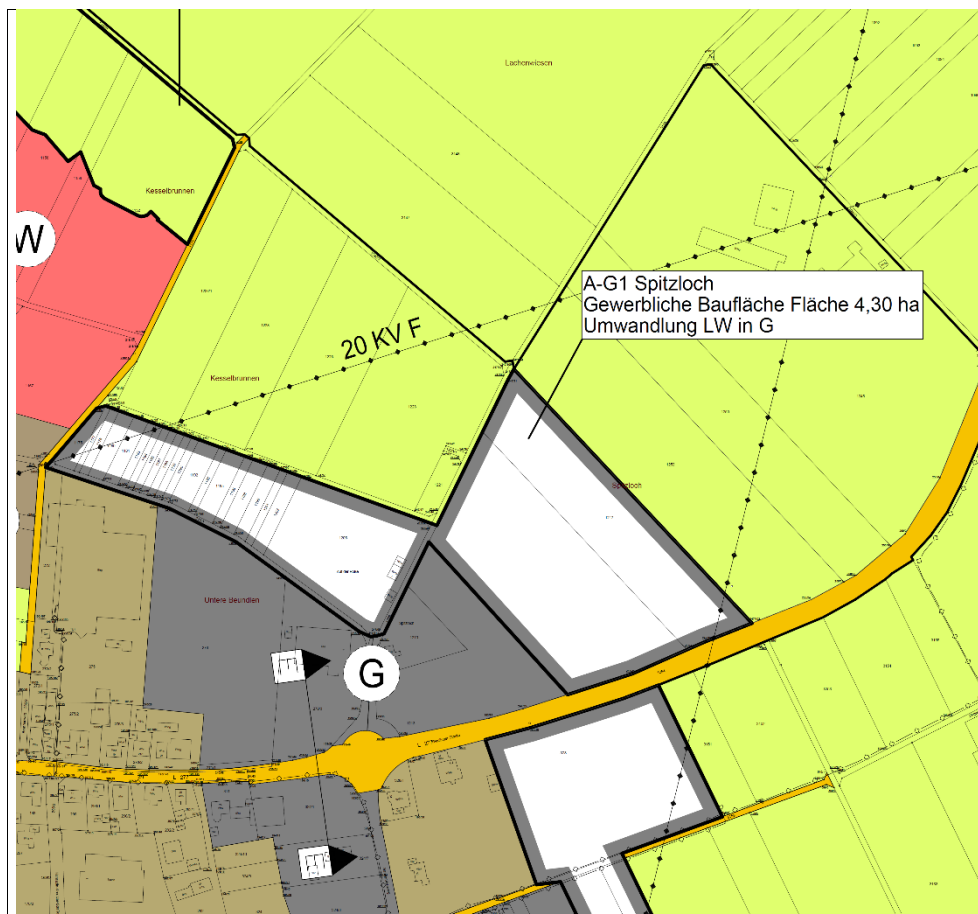
Bemerkung

Auf dem Flurstück wurde bereits ein Gebäude errichtet. Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand.

Gewerbliche Baufläche

A-G1 „Spitzloch“

4,30 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nordöstlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

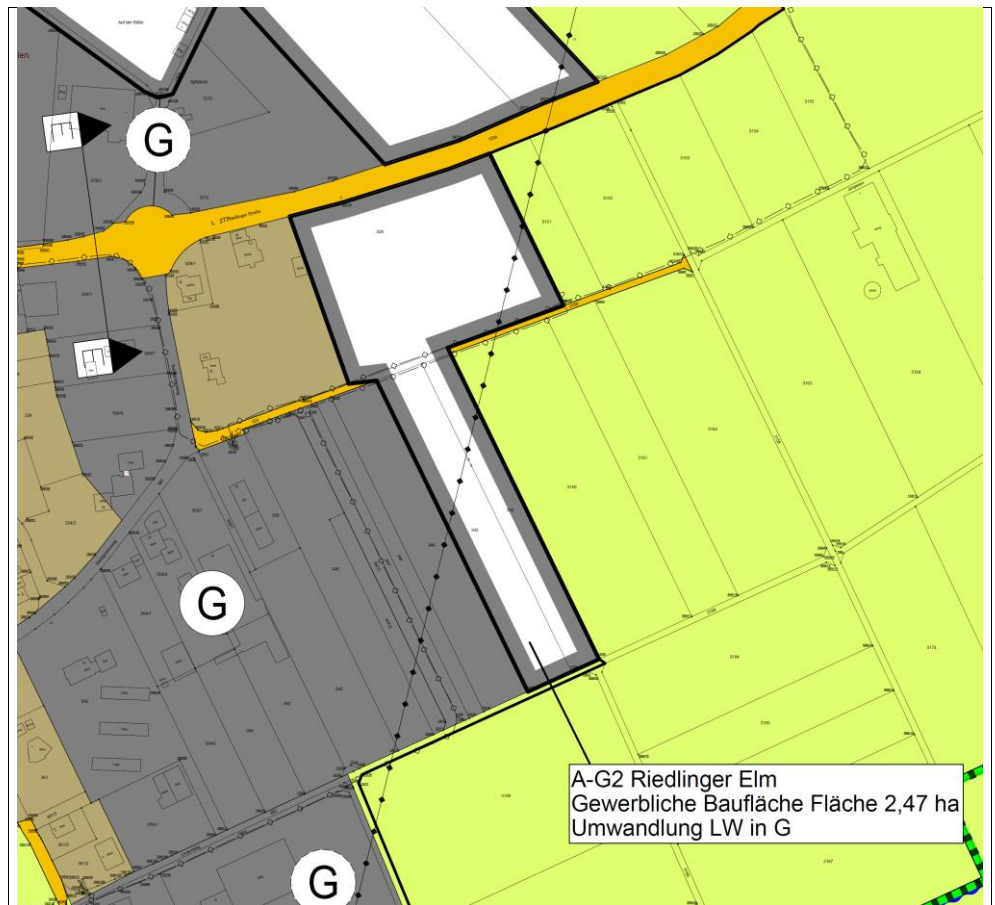
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

A-G2 „Riedlinger Elm“

2,47 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

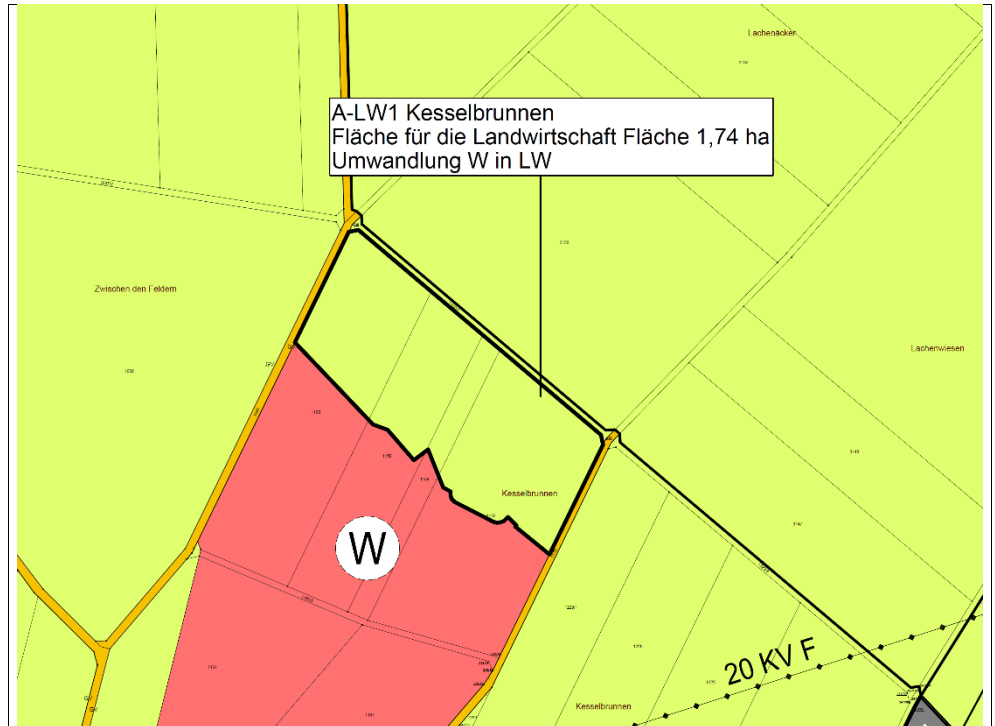
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die Landwirtschaft

A-LW1 „Kesselbrunnen“

1,74 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

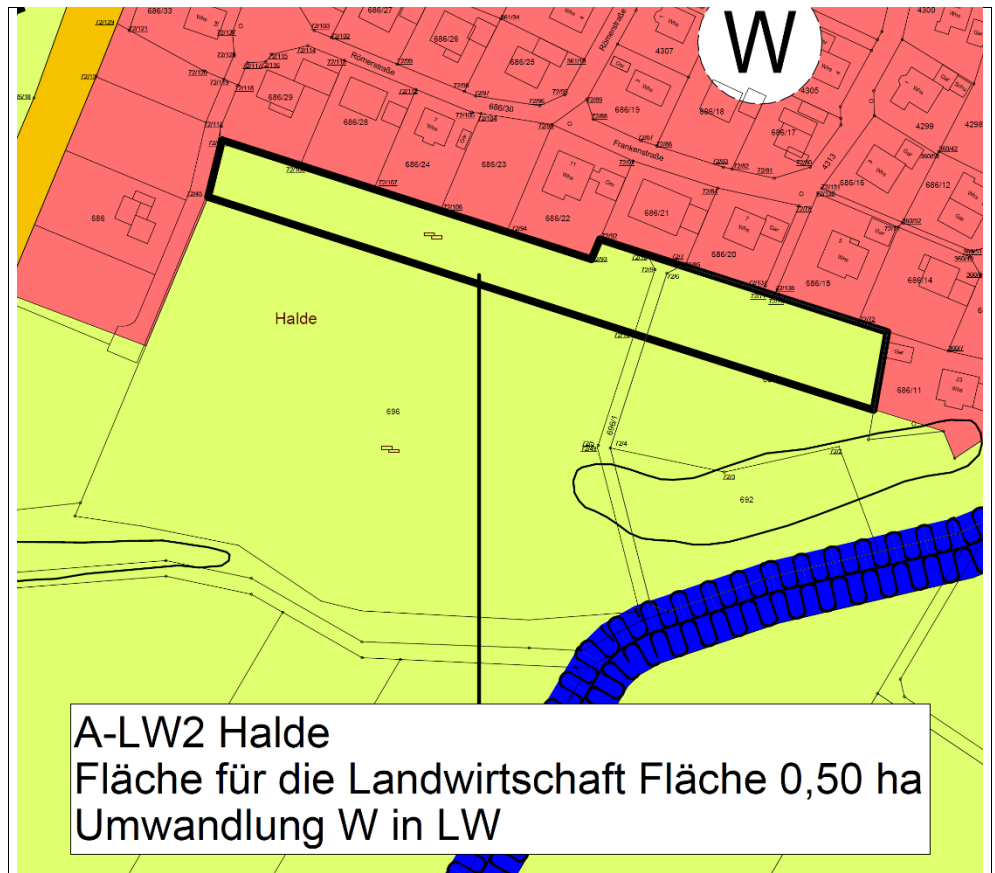
Vorbemerkung

Die Abgrenzung der Wohnbaufläche wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kesselbrunnen“ angepasst. Eine Erweiterung des Baugebietes Richtung Norden wird von der Gemeinde ausgeschlossen. Deshalb wird diese Fläche als Tauschfläche angeboten.

Fläche für die Landwirtschaft

A-LW2 „Halde“

0,50 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

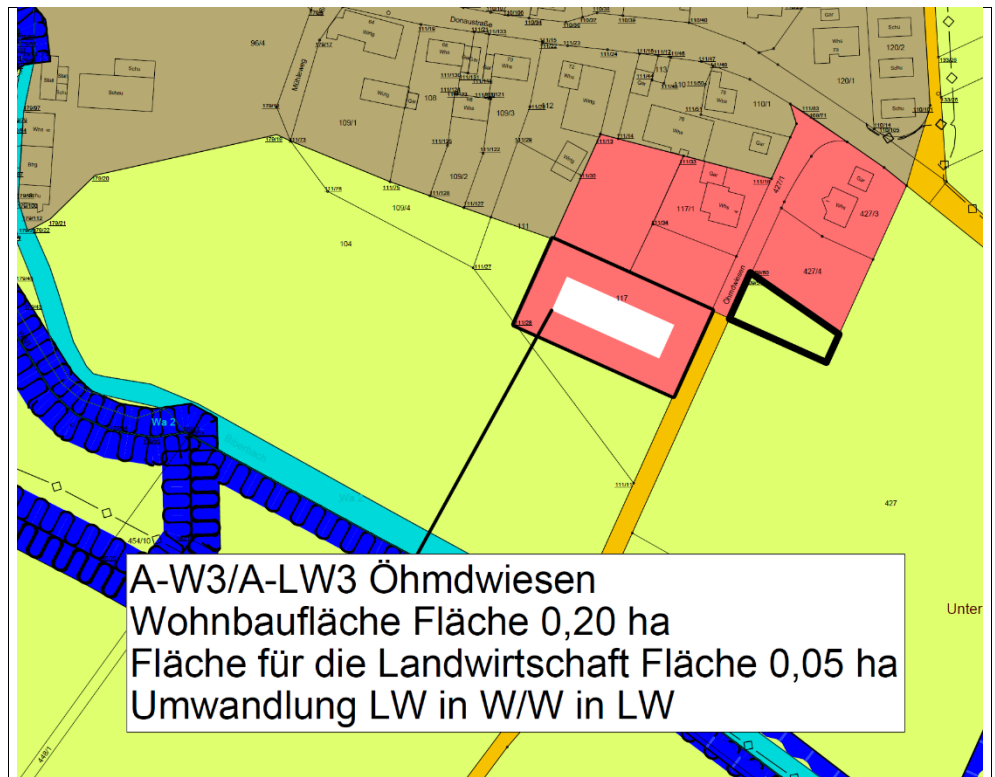
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die Landwirtschaft

A-LW3 „Öhmdwiesen“

0,05 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

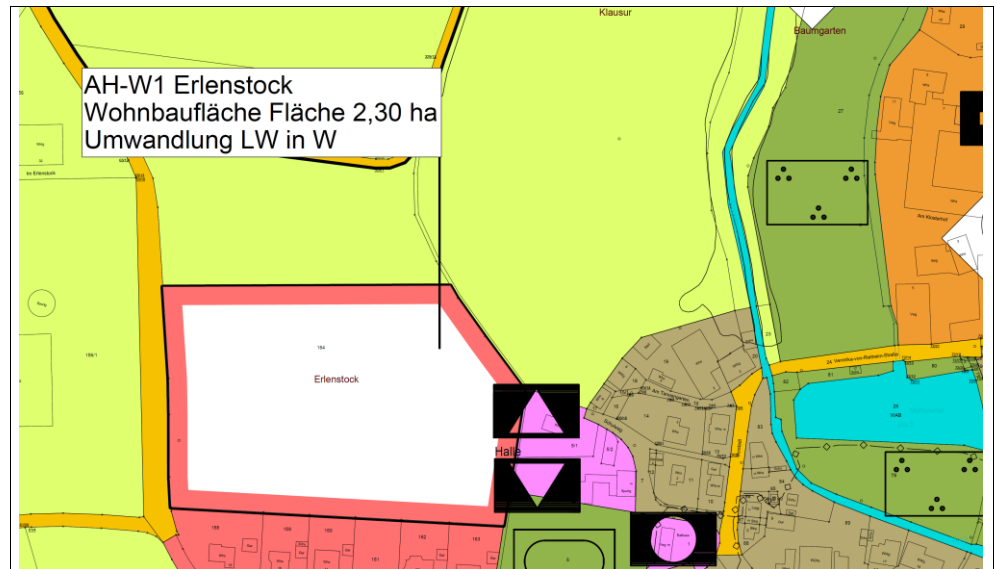
5.2.5

Vorentwurf Altheim-Heiligkreuztal

Wohnbaufläche

AH-W1 „Erlenstock“

2,30 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

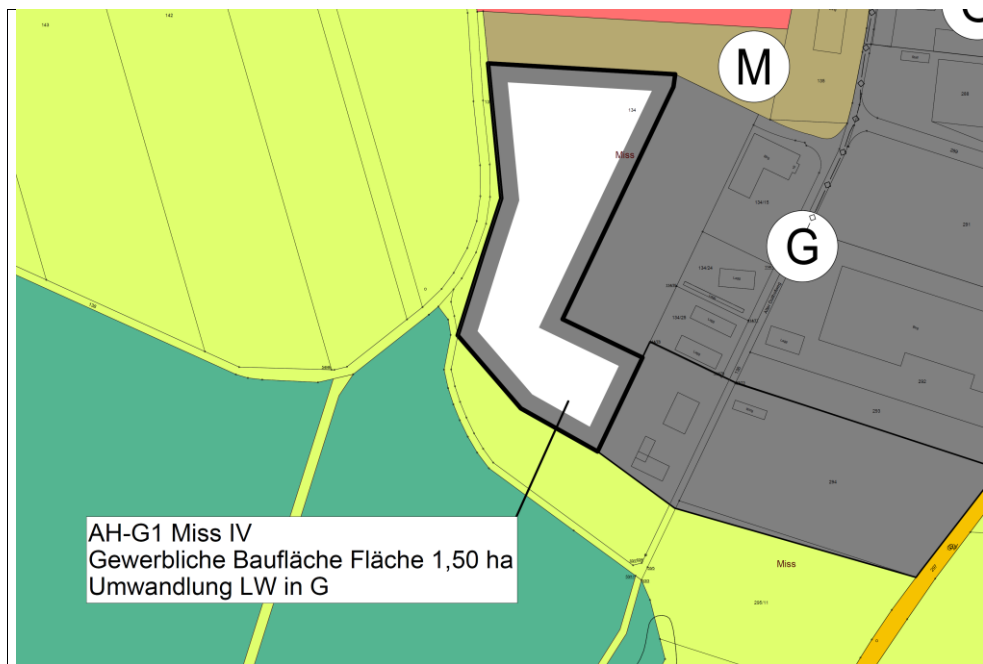
Bebauungsplan

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im Dezember beschlossen, für den im Lageplan dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Wohnbebauung in Heiligkreuztal geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstock IV“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Gewerbliche Baufläche

AH-G1 „Miss IV“

1,50 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan

Die Gemeinde Altheim stellt den Bebauungsplan „Miss IV“ auf. Der Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.03.2020 ausgestellt.

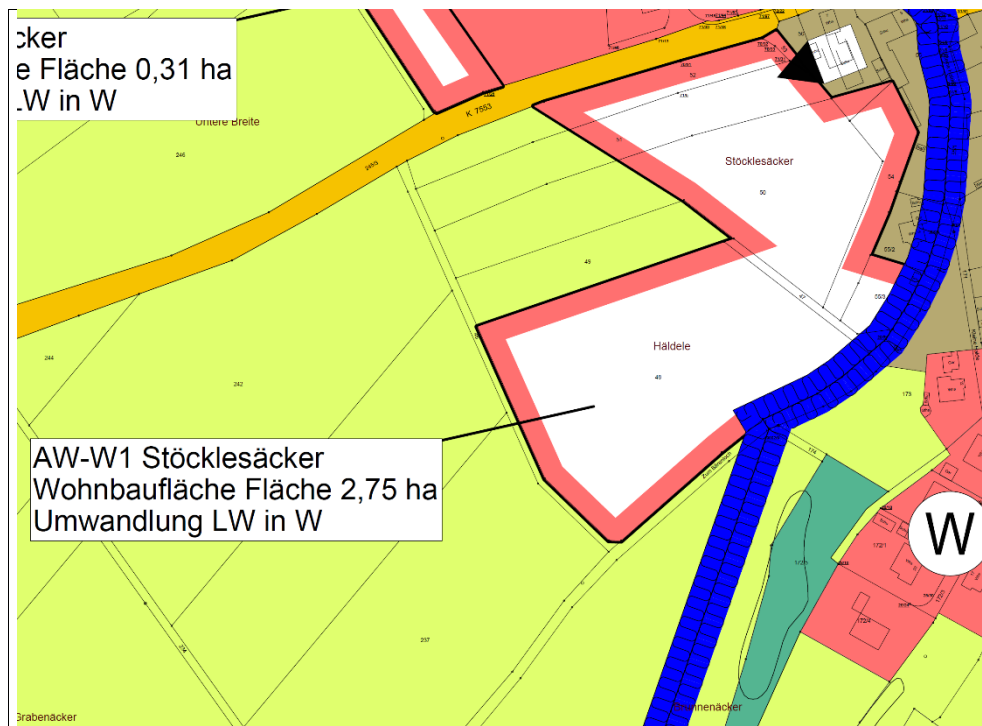
5.2.6

Vorentwurf Altheim-Waldhausen

Wohnbaufläche

AW-W1 „Stöcklesäcker“

2,75 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

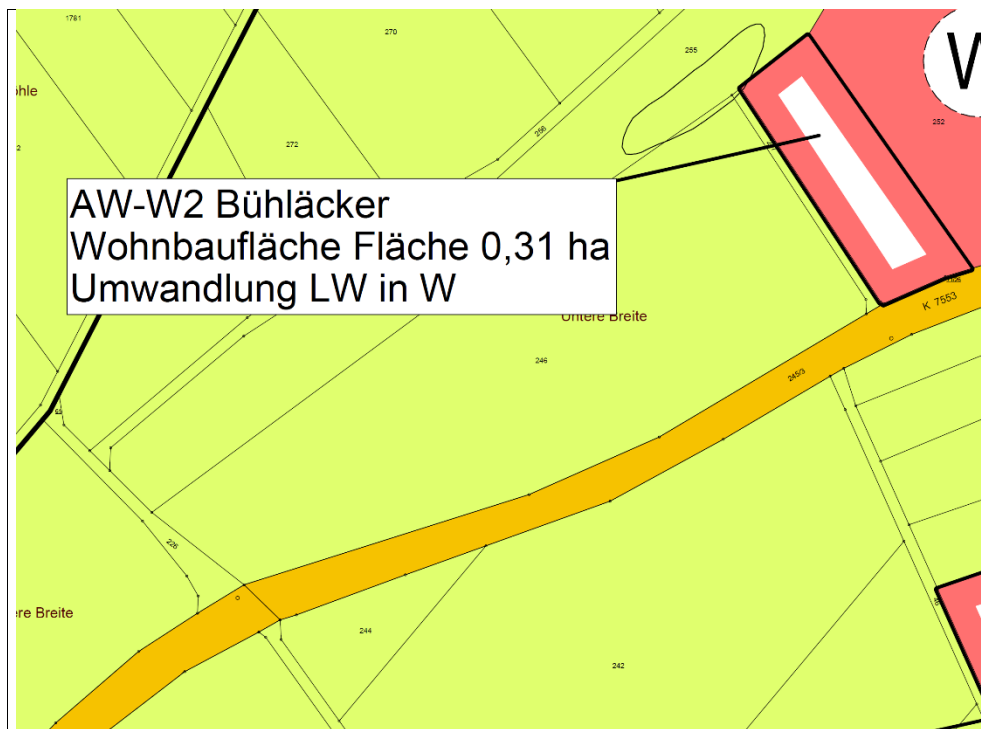
Bebauungsplan

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan „Stöcklesäcker“ nach § 13 b BauGB auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2019 vom Gemeinderat gefasst.

Wohnbaufläche

AW-W2 „Bühläcker“

0,31 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

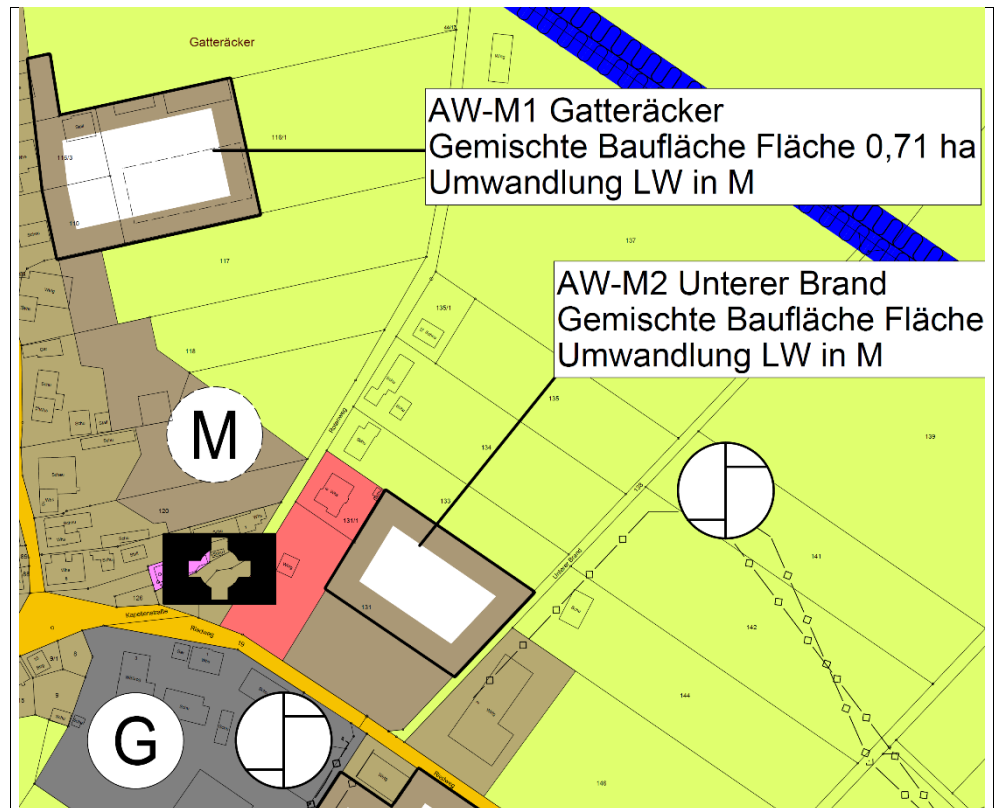
Bebauungsplan

Es handelt sich um Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bühläcker“. Die Erschließungsarbeiten haben im Jahr 2020 stattgefunden. Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand.

Gemischte Baufläche

AW-M1 „Gatteräcker“

0,71 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

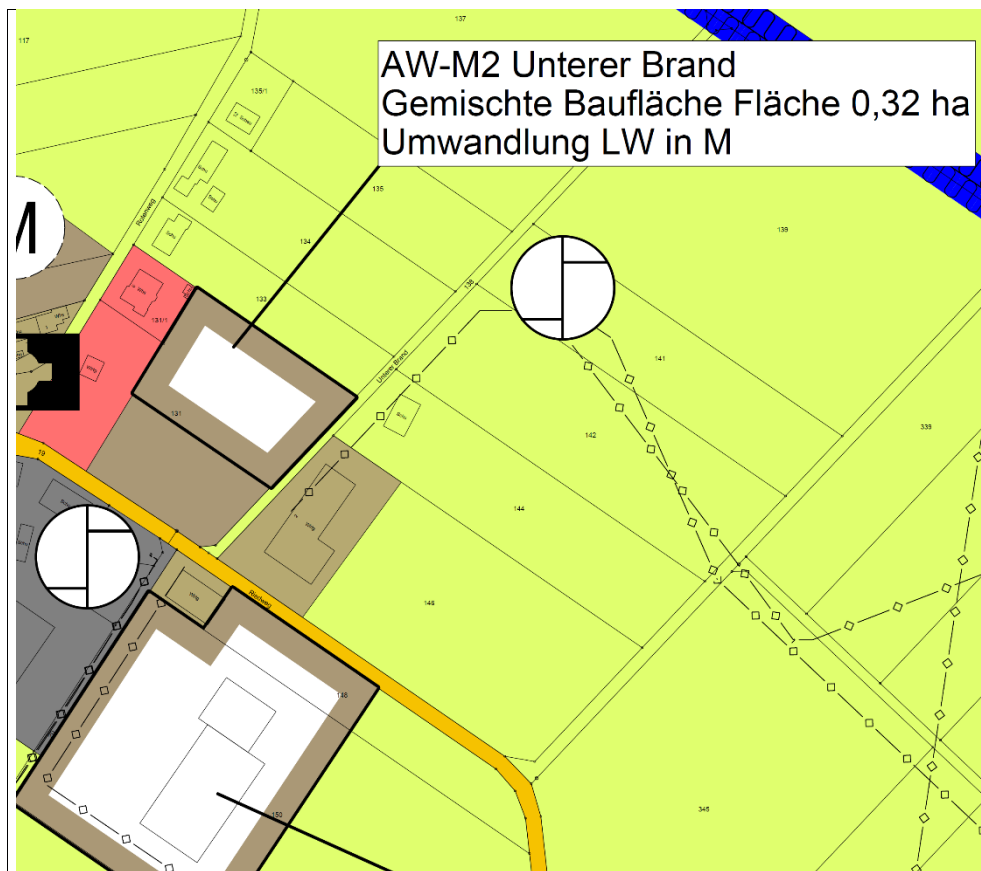
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gemischte Baufläche

AW-M2 „Unterer Brand“

0,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

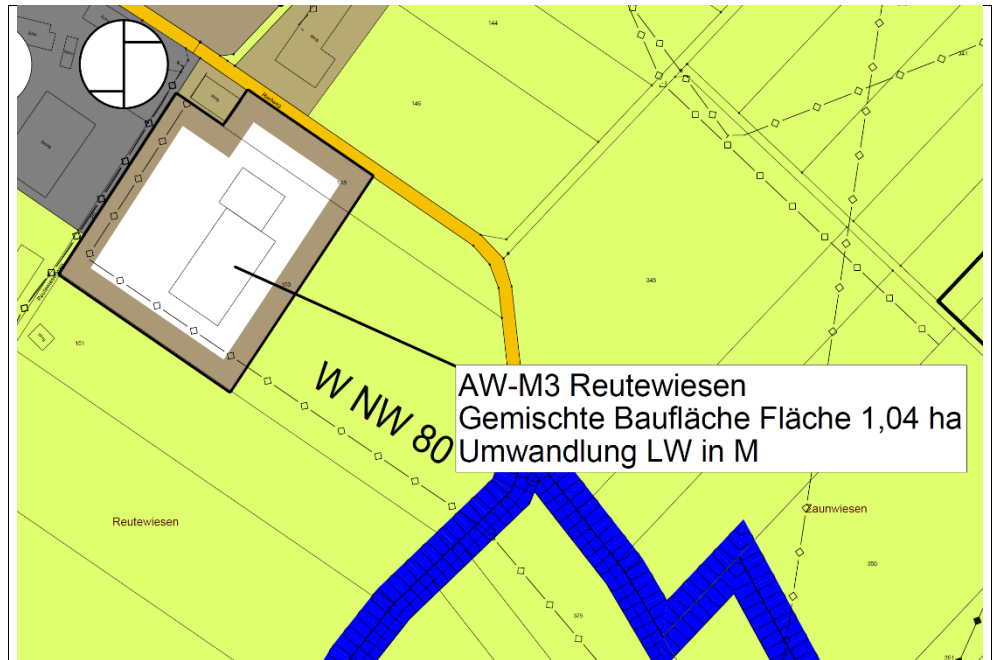
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gemischte Baufläche

AW-M3 „Reutewiesen“

1,04 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan

Die Gemeinde hat die Ergänzungssatzung „Waldhausen (östlicher Dorfrand – Reutewiesen)“ am 10.01.2019 beschlossen. Die Ergänzungssatzung wurde gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB am 28.05.2015 aufgestellt.

5.2.7 Flächenbilanz Altheim

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Schlegel“	A-W1	3,12 ha
Wohnbauflächen	„Pflummerner Weg“	A-W2	0,71 ha
Wohnbauflächen	„Öhmdwiesen“	A-W3	0,20 ha
Wohnbauflächen	„Erlenstock“	AH-W1	2,30 ha
Wohnbauflächen	„Stöcklesäcker“	AW-W1	2,75 ha
Wohnbauflächen	„Bühläcker“	AW-W2	0,31 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen 9,39 ha

Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kesselbrunnen“	A-LW1	- 1,74 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Halde“	A-LW2	- 0,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Öhmdwiesen“	A-LW3	- 0,05 ha

Rücknahme Wohnbaufläche - 2,29 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo 7,10 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Weidenweg“	A-M1	0,32 ha
Gemischte Baufläche	„Gatteräcker“	AW-M1	0,71 ha
Gemischte Baufläche	„Unterer Brand“	AW-M1	0,32 ha
Gemischte Baufläche	„Reute Wiesen“	AW-M2	1,04 ha

Neuausweisung Gemischte Baufläche 2,39 ha

Neuausweisung
Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Bauflächen	„Spitzloch“	A-G1	4,30 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Riedlinger Elm“	A-G2	2,47 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Miss IV“	AH-G1	1,50 ha

Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt 8,27 ha

5.3

Dürmentingen

Die Gemeinde Dürmentingen hat insgesamt 2.575 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 2.412 ha. Dürmentingen besteht aus 4 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Burgau, Hailtingen und Heudorf zu Dürmentingen.

5.3.1

Strukturdaten

Flächengröße:	2.412 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.575 (Stand II/2020), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.630 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	31,7 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	25,9 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.3.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Dürmentingen insgesamt vier Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Dürmentingen selbst, zwei in Hailtingen und eine in Heudorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 7,28 ha. Hinzu kommen drei Flächenausweisungen für gemischte Bauflächen, jeweils eine in den Ortsteilen Dürmentingen, Burgau und Heudorf. Außerdem ist auch die Ausweisung von vier gewerblichen Bauflächen, drei in Dürmentingen selbst und eine in Heudorf beabsichtigt. Diese gewerblichen Bauflächen weisen insgesamt eine Größe von 11,97 ha auf. Tauschflächen kann die Gemeinde derzeit keine anbieten. Zusätzlich wird noch eine Sonderbaufläche für die Erweiterung einer bestehenden Biogasanlage ausgewiesen. Im Bereich der bestehenden Biogasanlage Spitzäcker wird eine Erweiterung der Sonderbaufläche (2,06 ha) berücksichtigt.

5.3.3

Innerörtliche Entwicklungskonzepte aus der Vergangenheit

Konzepte und Analysen als Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts:

1. Modellprojekt historische Dorfanalysen Heudorf am Bussen 1999 – 2003
Erforschung der Geschichte von Heudorf, mit dem Ziel, Grundlagen für die zukünftige Planung zu entwickeln
2. European Energy Award seit 2009
Ziel war es eine teilautarke Gemeinde im Hinblick auf Energie zu werden
 - Regenerative Nahwärmeversorgung von Rathaus, Bauhof und Feuerwehrgerätehaus (2006);
 - Nahwärmenetz in der Kerngemeinde (2007)
 - Anschluss weiterer Wohngebäude an die Nahwärmeversorgung
 - Energieeffizientes Bauen mit einer Kinderkomponente (2009)
3. Untersuchung von gemeindeeigenen Liegenschaften auf Ausführung von photovoltaischen- oder solaren Einrichtungen.
 - Ermittlung der bautechnischen Eigenschaften bzw. Mängel

- Untersucht wurden 16 Gebäude
- 4. Facilitymanagementkonzept der Gemeinde Dürmentingen zu den kommunalen Gebäuden seit 2005
 - Untersucht wurden 16 Gebäude auf Gebäudeflächen, Kosten und Konstruktion
- 5. Gemeindliche Konzeption Dürmentingen für den Förderschwerpunkt „Arbeiten“ im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum, Ok. 2009
 - Ist-Situation, entwicklungsziele und strukturverbessernde Maßnahmen zum Schwerpunkt „Arbeiten“
 - 30 Projekte für das ELR-Programm bis 2009
- 6. Gemeindliches Entwicklungskonzept Heudorf 1997
 - Bestandsanalyse und Bewertung der Bausubstanz
 - Leerstand an Wohnhäusern relativ gering, trotzdem besteht Bedarf an Wohnraum
 - Der allgemeine Bauzustand wird als befriedigend beschrieben.
 - Strukturwandel ist weit fortgeschritten
 - Beschränkte Einkaufsmöglichkeiten und fehlendes Gewerbe
 - Für die weitere Entwicklung Heudorfs wird eine gezielte Förderung, vor allem des Erhalts der Straßenräume, die Vermeidung von ersatzlosen Abbrüchen, die Anpassung von Ersatzbauten oder Modernisierungen bestehender Gebäude auf Form und Größe der Bestandsgebäude hingewiesen. Insgesamt sollte der Dorfkern als Wohnstandort aufgewertet werden
- 7. Örtliches Entwicklungskonzept Hailtingen von 1992
Bestandsanalyse und Bewertung der Bausubstanz
- 8. Örtliches Entwicklungskonzept Dürmentingen von 1988 (Grundlage zur Aufnahme ins Dorfentwicklungsprogramm)
Bestandsanalyse mit Ergebnis eines Entwicklungskonzeptes, welches den Ist-Zustand einem Maßnahmenkatalog und durchzuführenden Maßnahmen gegenüberstellt.
- 9. Projektübersicht zum Thema bürgerschaftliches Engagement in Dürmentingen
„Die Gemeinde sind wir, wir tun etwas dafür“
 - Generationsübergreifendes Engagement
- 10. Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, Nov. 1997
- 11. Grobanalyse zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“, Okt. 2011
- 12. Baulückenerhebung der Gemeinde Dürmetingen, Herbst 2011
Ziel, die ausschließlich in privatem Eigentum befindlichen Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und diese zu aktivieren
- 13. Aufnahme der Teilorte der Gemeinde Dürmentingen in das Programm „ILAG-Flächenmanagement – Gebäude- und Flächenpotenziale in Hailtingen, Heudorf und Burgau“ der LEADER-Aktionsgruppe, 2012 – 2013
 - Ziel war die Ausarbeitung einer Innenentwicklungskonzeption für die Teilorte

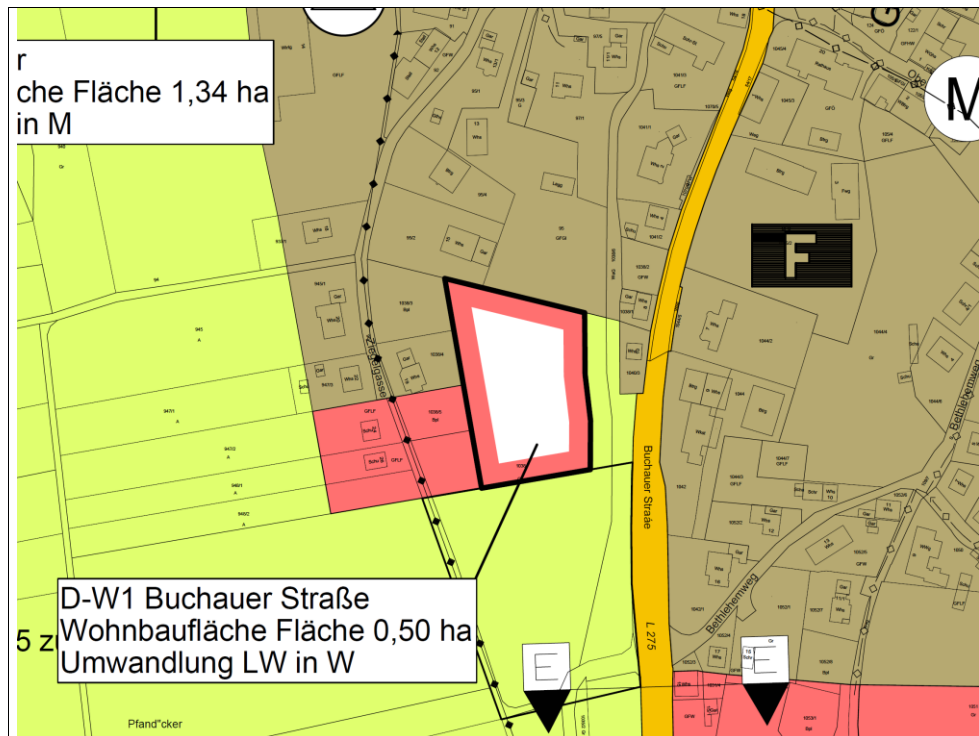
5.3.4

Vorentwurf Dürmentingen

Wohnbaufläche

D-W1 „Buchauer Straße“

0,50 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

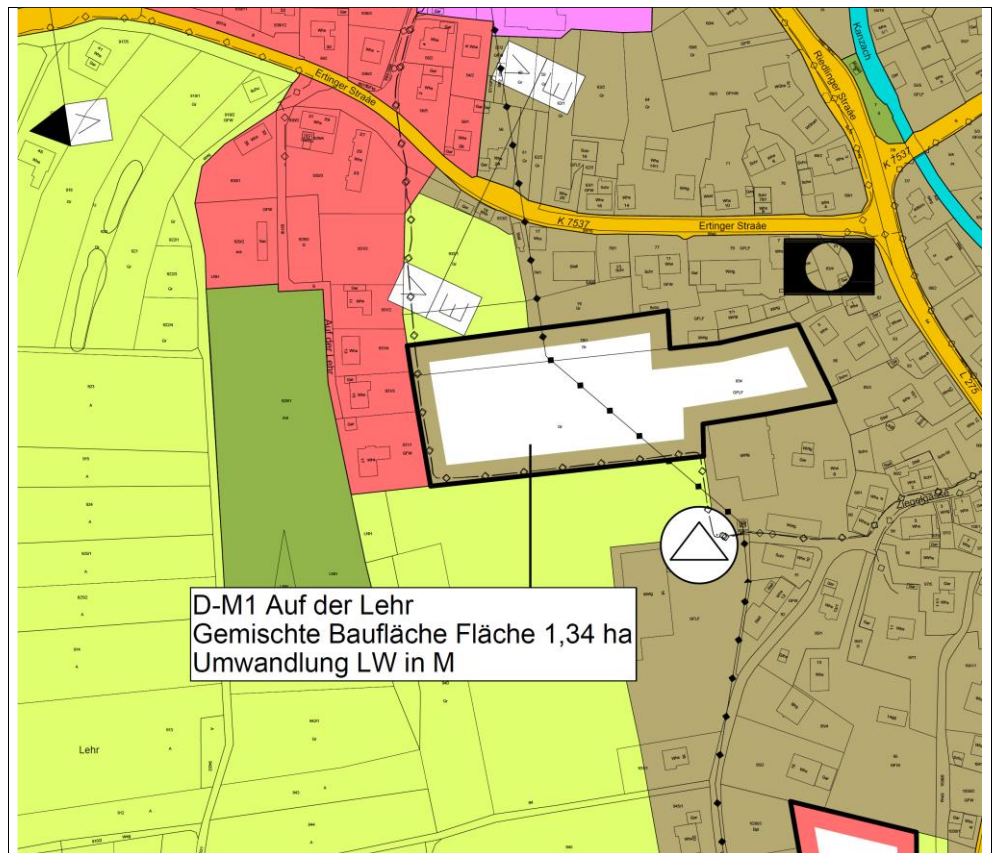
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gemischte Baufläche

D-M1 „Auf der Lehr“

1,34 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

D-G1 „Dautenhau“

5,81 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

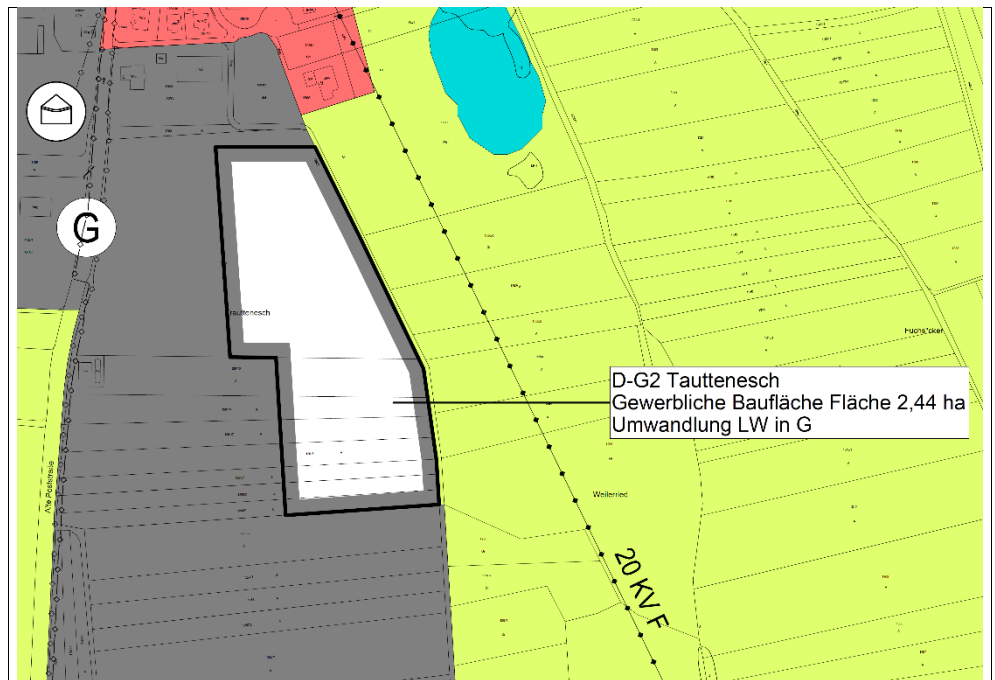
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Gewerbliche Baufläche

D-G2 „Tauttenesch“

2,44 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

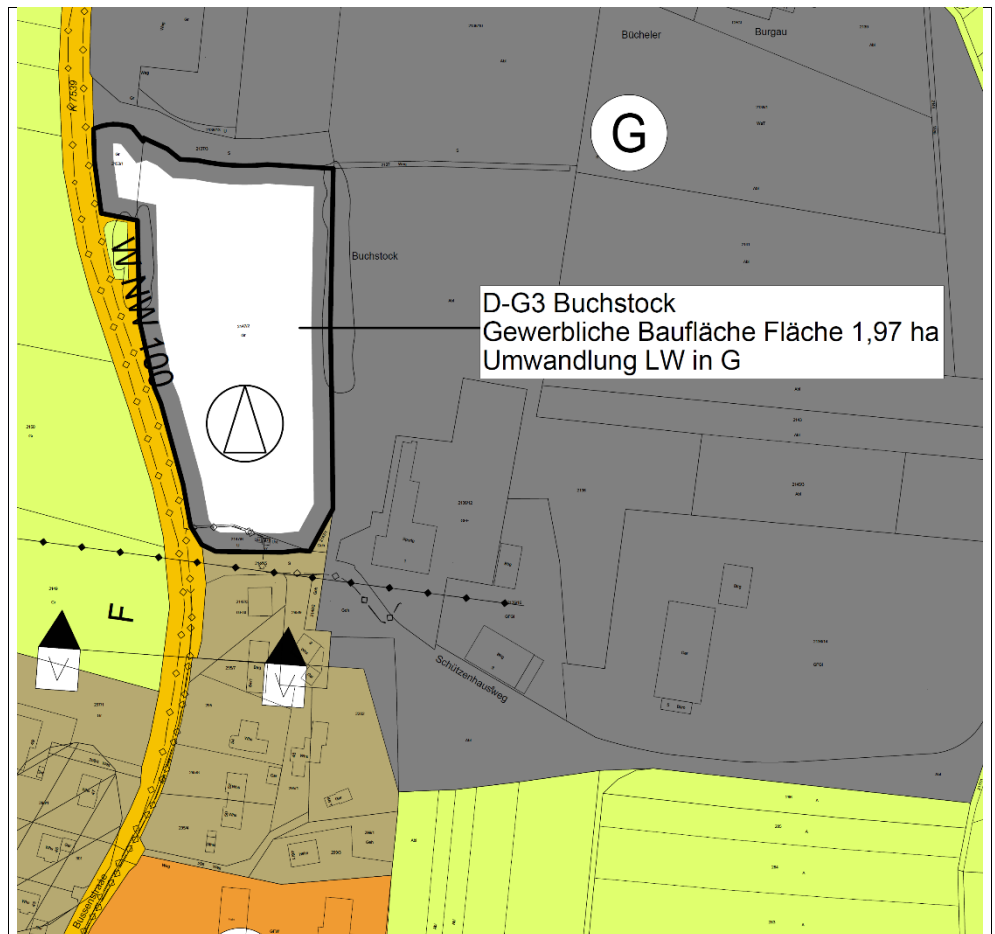
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

D-G3 „Buchstock“

1,97 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie "Buchstock" wurde am 16.12.2013 vom Büro Künster eine Landschaftsplanerische Grobuntersuchung erstellt. Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung wird folgendes zitiert: "Ein Eingriff in Natur und Umwelt ist zulässig, wenn der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen unterlässt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen ausgleichen oder kompensieren kann.
Gewerbeflächen sind immer mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden und ein Ausgleich am Rand der Baufläche ist meist problematisch. Daher sollte bereits im Vorfeld überlegt werden, wo und in welchem Umfang entsprechende Flächen für Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden können. Dabei kann als Anhaltspunkt für die notwendige Größe ein etwa gleich großer Flächenbedarf angesetzt werden.
Unabhängig von der baurechtlichen Ausgleichsbewertung, dem ein Flächenansatz zu Grunde liegt, können für artenschutzrechtliche Eingriffe ebenfalls Ausgleichmaßnahmen notwendig werden. Eine Anrechnung auf den baurechtlichen Ausgleich ist möglich, sofern die entsprechenden Flächen eine naturschutzrechtliche Aufwertung erfahren."

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Machbarkeitsstudie

Habitatpotenziale und zu erwartende Konflikte
Ackerland
Das im Plangebiet befindliche Ackerland beschränkt sich auf einen Schlag von gut einem Hektar. Zum Begehungszeitpunkt war die Fläche konventionell mit Wintergetreide bestellt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte zu erwarten, es sind weder geschützte Ackerunkräuter noch Offenlandvogelarten zu erwarten. Für letztere ist die Ackerfläche zu isoliert gelegen, da keine weiteren Ackerflächen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind; außerdem ist die Ackerfläche beiderseitig von Gehölzen flankiert und weist daher keinen typischen Offenlandcharakter auf.
Grünland
Die Grünlandflächen im Plangebiet sind unterschiedlich genutzt, offenbar vorrangig intensiv. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
Hecken und Gehölze
Insgesamt liegen innerhalb des Plangebiets knapp 250 m Hecken und zusätzlich das als geschütztes Biotop eingetragene Feldgehölz. Weitere Feldgehölze liegen direkt angrenzend entlang der Ostgrenze des Plangebiets. Die Hecken bestehen in der Hauptsache aus heimischen Strauch- und Gehölzarten und sind als Bruthabitat für Goldammer, Feldsperling und weitere Hecken bewohnende Vogelarten einzuschätzen. Ein Vorkommen des Neuntöters kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die Feldgehölze zeichnen sich durch zahlreiche größere Exemplare der Stieleiche aus. Die Hecken- und Gehölzbereiche müssen aus artenschutzrechtlicher Sicht erhalten werden, außerdem ist ein ausreichender Abstand zu bebauten Flächen einzuhalten. Zur weiteren Beurteilung in Bezug auf Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.
Tümpel
Der als geschütztes Biotop eingetragene Tümpel ist durch angrenzende Gehölze stark beschattet. Zum Begehungszeitpunkt befand sich sehr wenig Wasser im Tümpel. Trotzdem ist eine Lebensraumeignung für Grasfrosch und eventuell weitere Amphibienarten (Molche) vorhanden. Den Erhalt des Tümpels vorausgesetzt, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
Vögel

Für die Artengruppe der Vögel liegt im Plangebiet eine potenzielle Betroffenheit von Hecken- und Gehölzbewohnenden Vogelarten, insbesondere Neuntöter, Goldammer, Feldsperling, Klapper- und Dorngrasmücke vor. Auch ein Vorkommen des Kleinspechts kann nicht ausgeschlossen werden. Für eine Aussage in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weitere Erfassungen zur Brutzeit notwendig.

Fledermäuse

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner zahlreichen Leitstrukturen in Form von Gehölzreihen und -randbereichen sehr gut als Jagdrevier für Fledermäuse. Potenzielle Unterkunftsmöglichkeiten sind für Fledermäuse sowohl in der nördlichen Hälfte (Firmengelände mit teilweise altem Baumbestand) als auch in der südlichen Hälfte (geschütztes Biotop) vorhanden. Auch die angrenzenden Landschaftsteile lassen auf Fledermausvorkommen schließen, da es sich um eine reich strukturierte, abwechslungsreiche Landschaft handelt. Zur weiteren Beurteilung im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Nach jetzigem Kenntnisstand wären lediglich bei Erhaltung aller im und um das Gebiet befindlichen Gehölzbereiche und Einhaltung eines 20 m breiten Grüngürtels entlang der Ostgrenze und um das geschützte Biotop an der Westgrenze keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Hinblick auf Fledermausarten zu erwarten.

Reptilien

Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für Reptilien auf. In der direkt benachbarten Kiesgrube sind allerdings Vorkommen von Eidechsenarten, Blindschleiche und Schlangenarten zu erwarten. Für die mit Gehölz bestandenen Erdwälle entlang der Ostgrenze des Plangebiets ist deshalb zumindest mit sporadischen Reptilienvorkommen zu rechnen. Bei Schonung dieser Gehölzbereiche sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Amphibien

Für den Tümpel am Westrand des Plangebiets kann eine ökologische Funktion als Laichgewässer für den besonders geschützten Grasfrosch, aber auch für besonders geschützte Molcharten nicht ausgeschlossen werden. Beim Erhalt des Tümpels sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Besonders geschützte Pflanzenarten

Es sind keine besonders geschützten Pflanzenarten zu erwarten. Der im Plangebiet befindliche Acker wird intensiv bewirtschaftet und weist daher keine besondere Begleitflora auf. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Umgebung / Schutzgebiete

Für alle im Geltungsbereich liegenden Biotope wurden bei der Biotopkartierung (1997) keine geschützten Arten festgestellt. Für die Umgebung sind durch eine eventuelle Bebauung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Schalltechnische Voruntersuchung

Vom Büro Heine + Jud wurde am 13.12.2013 eine erste Einschätzung der akustischen Situation zum geplanten Wohngebiet "Schützenhausweg Buchstock" Dürmentingen erstellt. In der Untersuchung wurde die Eignung des Gebietes als Wohnbaufläche geprüft und Empfehlungen für die weiteren Untersuchungsschritte gegeben.

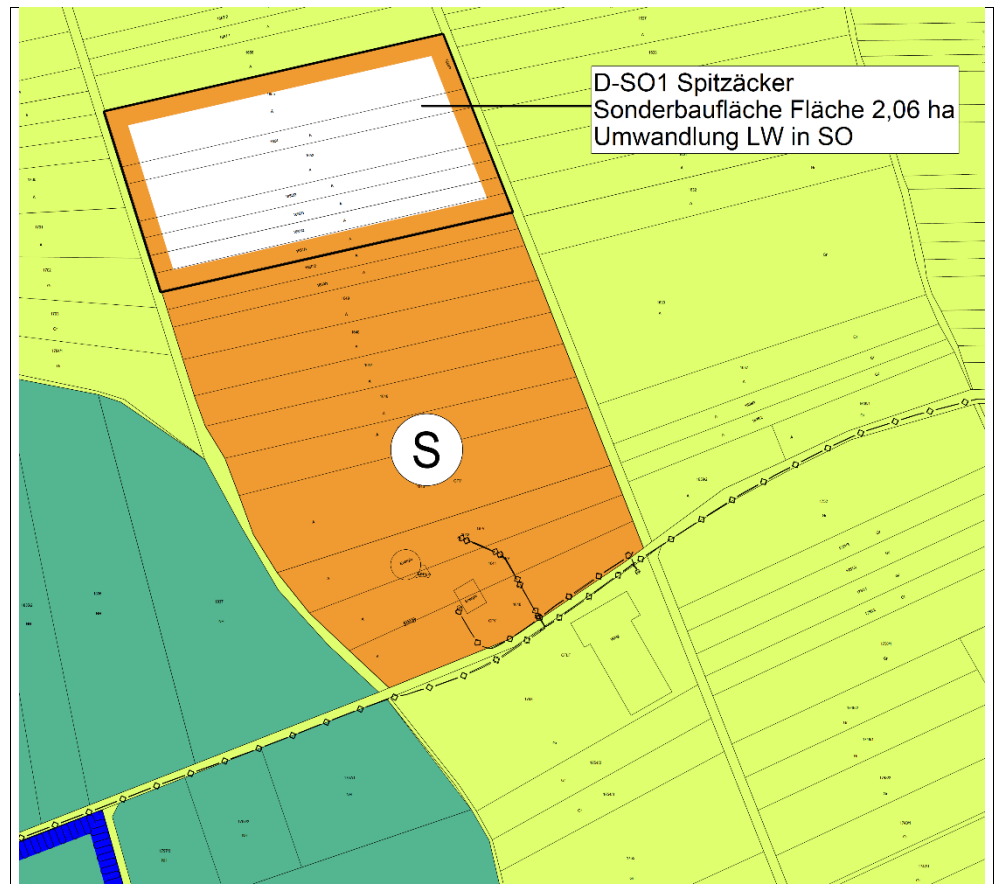
Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung wird folgendes zitiert:

"Das geplante Baugebiet befindet sich in drei Himmelsrichtungen im Einflussbereich mehrerer Gewerbebetriebe von denen ein hoher Summenpegel im Baugebiet zu erwarten ist. Ob tagsüber ein Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete von allen Anlagen gemeinsam eingehalten werden kann, ist fraglich. Dasselbe gilt für den Immissionsrichtwert von 40dB(A) in der lautesten Nachtstunde für allgemeine Wohngebiete. Generell sind Wohngebiete, angrenzend an Gewerbegebiete / -betriebe, kritisch zu sehen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist u. E. nach dieses Baugebiet nicht als allgemeines Wohngebiet geeignet. Bei dessen Umsetzung ist mit einem hohen Untersuchungsaufwand und erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz (planerisch und baulich) zu rechnen."

Sonderbaufläche

D-SO1 „Spitzäcker“

2,06 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlich von Dürmentingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Geringfügig
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Ja
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Angrenzend

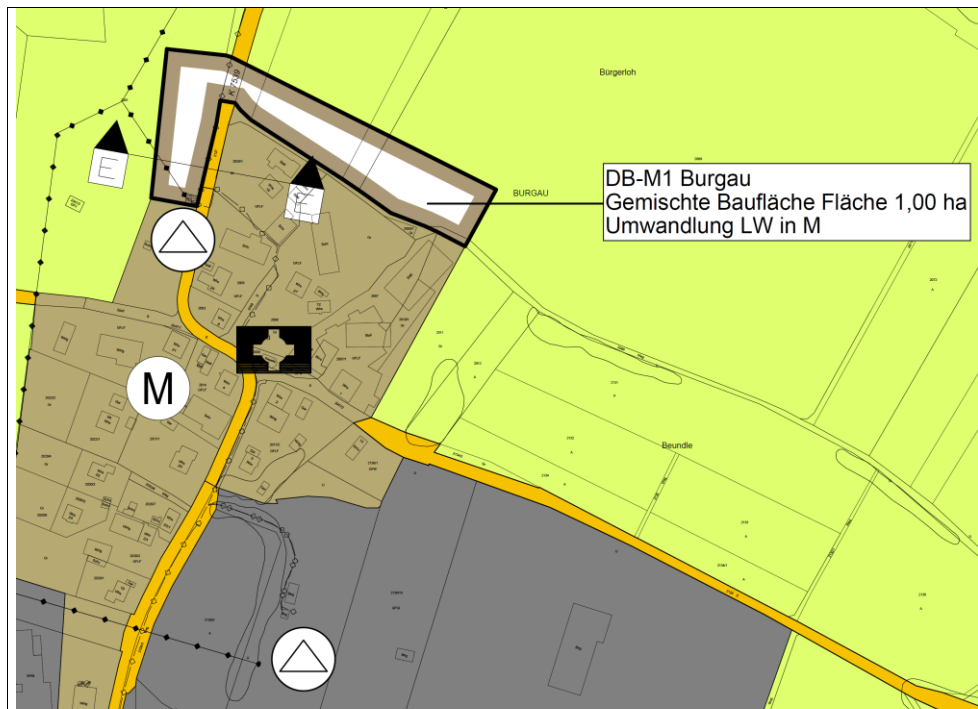
5.3.5

Vorentwurf Dürmentingen-Burgau

Gemischte Baufläche

DB-M1 „Burgau“

1,00 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

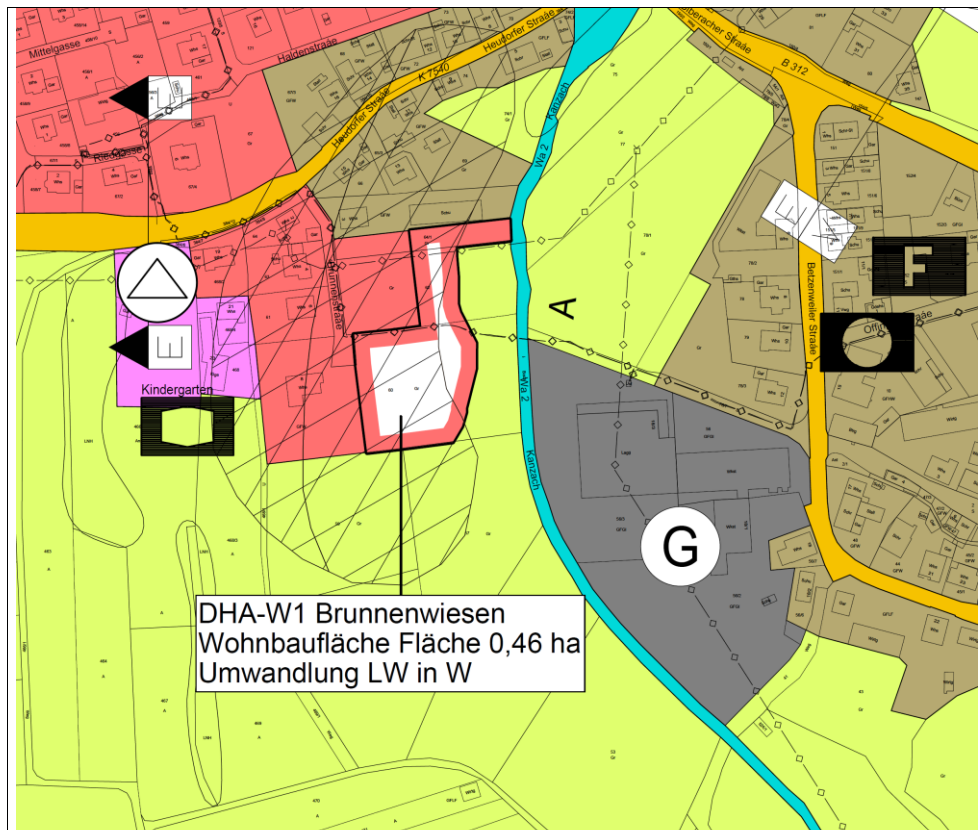
5.3.6

Vorentwurf Dürmentingen-Haitingen

Wohnbaufläche

DHA-W1 „Brunnenwiesen“

0,46 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südöstlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

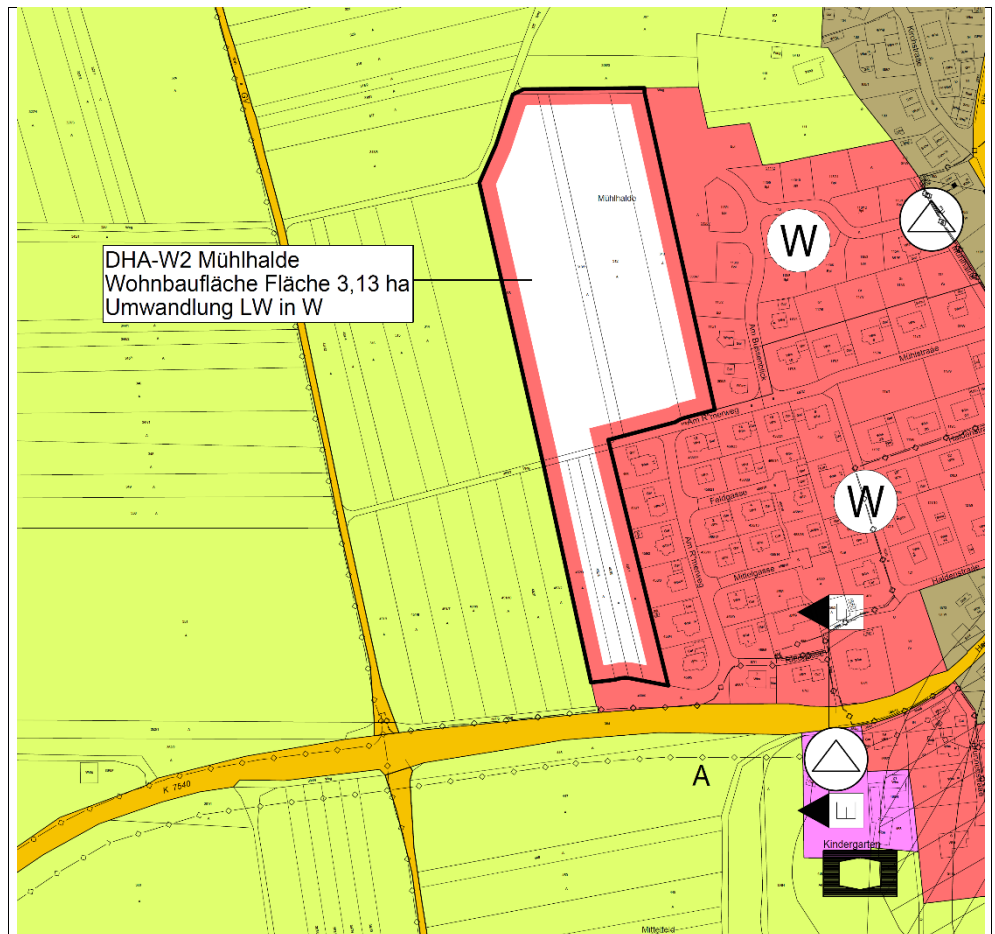
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein Teilweise Moorflächen
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Wohnbaufläche

DHA-W2 „Mühlhalde“

3,13 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürmentingen hat am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlhalde V“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben. Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich; die zulässige Grundfläche wird auf weniger als 10.000 m² festgelegt.

Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter und für die Notwendigkeit der Einhaltung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BimSchG liegen nicht vor.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

Der Beschluss des Gemeinderats über die Aufstellung des Bebauungsplans wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

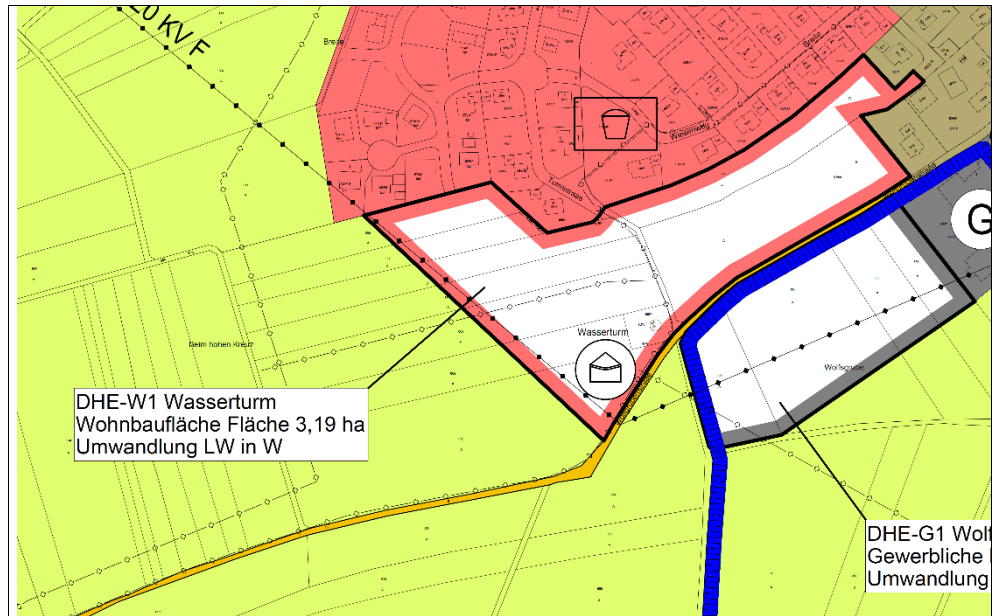
5.3.7

Vorentwurf Dürmentingen-Heudorf

Wohnbaufläche

DHE-W1 „Wasserturm“

3,19 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südöstlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürmentingen hat am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Wasserturm“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben. Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich; die zulässige Grundfläche wird auf weniger als 10.000 m² festgelegt.

Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter und für die Notwendigkeit der Einhaltung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BimSchG liegen nicht vor.

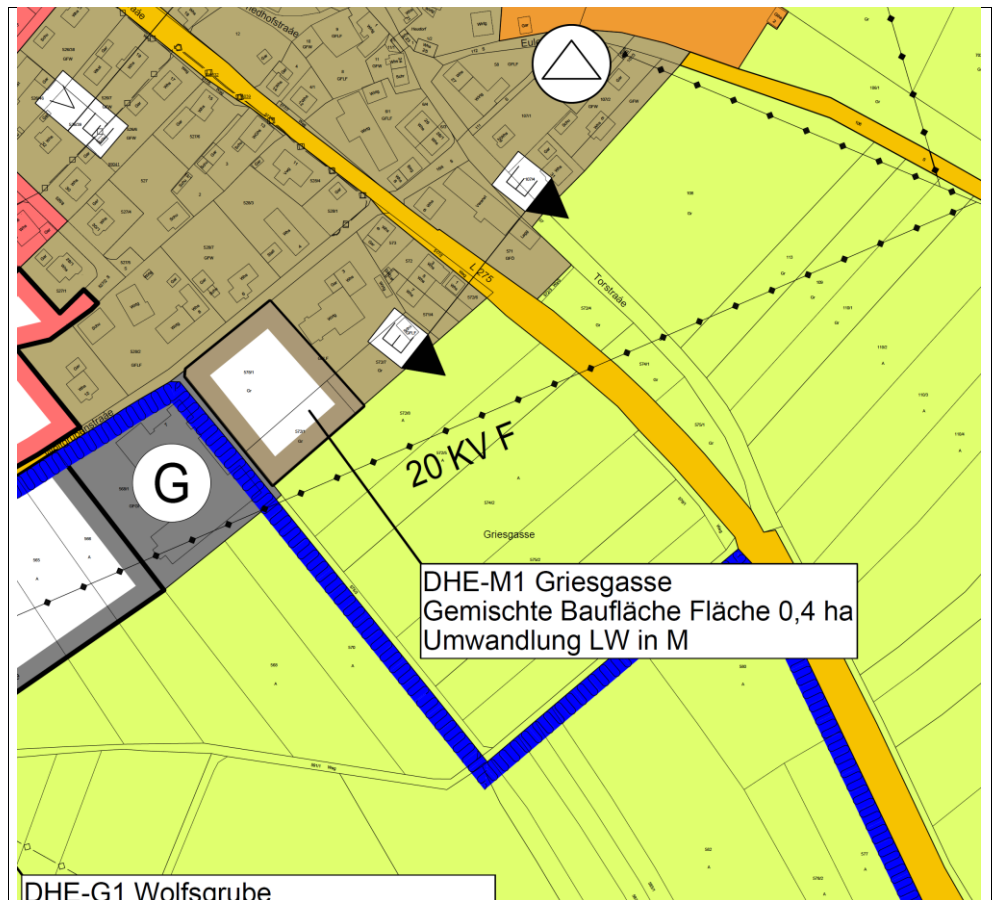
Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

Der Beschluss des Gemeinderats über die Aufstellung des Bebauungsplans wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Gemischte Baufläche

DHE-M1 „Griesgasse“

0,40 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

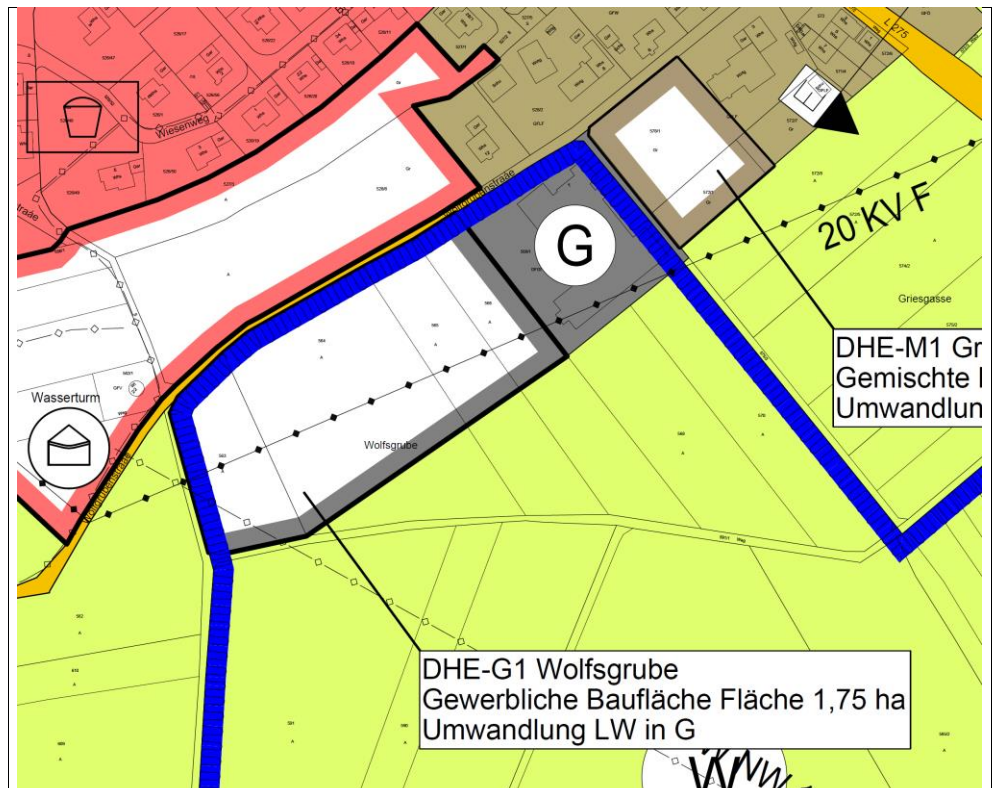
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

DHE-G1 „Wolfsgrube“

1,75 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft/

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

5.3.8

Flächenbilanz Dürmentingen

Neuausweisung
 Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Buchauer Straße“	D-W1	0,50 ha
Wohnbauflächen	„Brunnenwiesen“	DHA-W1	0,46 ha
Wohnbauflächen	„Mühlhalde“	DHA-W2	3,13 ha
Wohnbauflächen	„Wasserturm“	DHE-W1	3,19 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen **7,28 ha**

Neuausweisung
 Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„Auf der Lehr“	D-M1	1,34 ha
Gemischte Bauflächen	„Burgau“	DB-M1	1,00 ha
Gemischte Bauflächen	„Griesgasse“	DHE-M1	0,40 ha

Neuausweisung gemischte Bauflächen gesamt **2,74 ha**

Neuausweisung
 Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Bauflächen	„Dautenhau“	D-G1	5,81 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Tauttenesch“	D-G2	2,44 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Buchstock“	D-G3	1,97 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Wolfgrube“	DHE-G1	1,75 ha

Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt **11,97 ha**

Neuausweisung
 Sonderbaufläche

Sonderbaufläche	„Spitzäcker“	D-SO1	2,06 ha
-----------------	--------------	-------	---------

Neuausweisung Sonderbaufläche **2,06 ha**

5.4

Ertingen

Die Gemeinde Ertingen hat insgesamt 5.354 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 3.774 ha. Ertingen besteht aus 3 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Binzwangen und Erisdorf zu Ertingen.

5.4.1

Strukturdaten

Flächengröße:	3.774 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	5.354 (Stand II/2020), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	1.785 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	37,4 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	23,8 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.4.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Ertingen insgesamt vier Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Binzwangen und eine in Erisdorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 10,37 ha. Außerdem ist auch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Ertingen selbst beabsichtigt.

Diese gewerbliche Baufläche hat insgesamt eine Größe von 4,62 ha. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Ertingen zusätzlich noch 2,78 ha Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf der Gemarkung Ertingen ausweisen. Für diese Fläche gibt es einen bestehenden Bebauungsplan. Teilweise sind die Flächen auch bereits bebaut. Weitere drei Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Vollsortimenter“, „Taubried“ und „Dauden“ mit einer Gesamtgröße von 1,83 ha kommen hinzu.

Als Tauschflächen bietet die Gemeinde drei Wohnbauflächen, eine gemischte Baufläche sowie zwei gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von insgesamt 5,70 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen.

5.4.3

Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen

(Gesamtstädtisches und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Ertingen 2016)

Landwirtschaftliche Prägung

Die Ortszentren von Ertingen, Erisdorf und Binzwangen sind wie viele Ortschaften im ländlichen Raum immer noch stark von den landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Teilweise sind diese noch in Betrieb, teilweise sind es Leerstände. Probleme für die innerörtliche Nachverdichtung ergeben sich vielfach aus genehmigten Emissionsradien die, solange sie nicht widerrufen werden, Bestandsschutz haben. In Ertingen gibt es noch 14 Betriebe im Nebenerwerb und 9 Betriebe im Haupterwerb. Davon haben noch 12 Hofstellen Vieh- oder Schweinehaltung. In Binzwangen gibt es noch 3 Betriebe im Nebenerwerb und 11 Betriebe im Haupterwerb. Davon haben noch 11 Hofstellen Vieh- oder Schweinehaltung. In Erisdorf gibt es noch 3 Betriebe im Nebenerwerb. Betriebe im Haupterwerb gibt es dort keine mehr. Davon haben noch 3 Hofstellen Viehhaltung.

Leerstand

Innerhalb von Ertingen gibt es eine sehr große Zahl an Leerständen. In Binzwangen beläuft sich die Zahl von Leerständen auf insgesamt 11 Wohngebäude. In Erisdorf sind es 7 und im Hauptort Ertingen 87 Stück. Bei einer Anzahl von insgesamt 1607 Wohngebäude (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) sind dies umgerechnet 6,5 % aller Gebäude. Die Reduzierung der Anzahl der Leerstände wird eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde in den nächsten Jahren sein.

Junge Familien im Ortskern / Idealer Wohnstandort

Wie der Infrastrukturplan zeigt, verfügt Ertingen über ein sehr gutes Infrastrukturangebot. In jedem Ortsteil ist beispielsweise ein Kindergarten verfügbar, welcher gerade für junge Familien ein starkes Kriterium darstellt.

Potential durch Hofstellen als Mehrgenerationenhaus

Die hohe Zahl von Leerständen stellt gleichzeitig auch ein Potential dar, dass zukünftig im alten Baubestand des Ortskerns in vielen Familien mehrere Generationen unter einem Dach leben.

In vielen Familien findet derzeit ein Generationenwechsel statt. Hierbei muss dringend Wohnraum, durch Umnutzung von Scheunengebäuden oder Sanierung der älteren Wohngebäude, geschaffen werden.

Umnutzungen im Bestand

Die junge Generation kommt bei vielen Familien ins heiratsfähige Alter oder die nächste Generation lebt schon als eigene Familie mit den Eltern an der Hofstelle. Die jungen Familien möchten die bestehenden Betriebe im Nebenerwerb weiterführen und die Elterngeneration im Alter unterstützen oder pflegen. Dies ist nur möglich, wenn mehrere Generationen unter einem Dach leben. Somit ist die Wohnform des Mehrgenerationenhauses, im Hinblick auf den demographischen Wandel, wieder genauso gefragt wie in früheren Zeiten.

Bauflächenpotentiale

Ertingen hat mit 72 (7,31 ha) erschlossenen und baureifen Bauplätzen in Neubaugebieten und 25 (1,31 ha) Grundstücken im gewachsenen Ortskern noch einige Flächenreserven. Die beiden Teilorte haben ebenfalls noch Flächenreserven. Binzwangen hat 21 (1,68 ha) erschlossene und baureife Bauplätze in Neubaugebieten und 6 (0,78 ha) Grundstücke im gewachsenen Ortskern verfügbar.

Erisdorf hat 3 (0,21 ha) erschlossene und baureife Bauplätze in Neubaugebieten und 4 (0,32 ha) Grundstücken im gewachsenen Ortskern verfügbar.

Wichtiger Teil des Flächenressourcenmanagements ist es, bereits auf dieser Ebene eine Einschätzung der Verfügbarkeit, sprich Bebaubarkeit, abzufragen. Nach dieser Einschätzung durch die Verwaltung reduzieren sich die zur kurzfristigen Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen auf insgesamt 1,21 ha erschlossene und baureife Bauplätze in Neubaugebieten und 0,32 ha Grundstücke im gewachsenen Ortskern. Somit können ergänzend zu den Mehrgenerationenhäusern neue Gebäude für junge Familien in der Ortsmitte geschaffen werden.

Altersstruktur

Es leben überdurchschnittlich viele Kinder in Ertingen. Im Vergleich mit dem Landkreis Biberach und dem Land Baden-Württemberg sind in Ertingen 19,5 % der Bevölkerung unter 18 Jahren. Im Landkreis Biberach liegt diese Zahl bei 18,9 % und im Land nur bei 17,0 %. Trotzdem wird auch Ertingen in den

kommenden zwei Dekaden mit Überalterung konfrontiert. Daher gilt es nun, den Ort attraktiv zu machen, um die nächste Generation am Ort zu halten.

Gewerbe/ Arbeitsplätze

Ertingen verfügt über derzeit 1572 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in den Sektoren Handel, Dienstleistungen und Handwerk. Dies bedeutet eine Steigerung von 2007 bis 2014 um ca. 10 %. Um für die nächste Generation weitere Arbeitsplätze zu schaffen, sollten insbesondere die im Norden und Süden von Ertingen und die im Osten von Binzwangen gelegenen Gewerbeflächenreserven im Flächennutzungsplan einer Nutzung zugeführt werden.

Bisherige Konzepte

Entwicklungskonzepte Seit dem Jahr 1988 (Ortsteil Binzwangen) wurden im Laufe der Zeit für alle drei Ortsteile unter verschiedenen Gesichtspunkten „Entwicklungskonzepte“ erstellt. Für Binzwangen wurden mit dem örtlichen Entwicklungskonzept von 1988 und mehreren Statusberichten im Rahmen von „MELAP PLUS“ im Zeitraum zwischen 2012 und 2014 Bestandsanalysen und Entwicklungskonzepte auch mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Einen anderen Ansatz wählte eine Gruppe von Karlsruher Studenten im Jahr 2014. Mit ihrem Projekt „Binzwangen 2040“ entwarfen sie verschiedene Szenarien, wie sich die Ortschaft in der Zukunft zum Positiven entwickeln könnte.

Der zweimaligen Aufnahme ins Landessanierungsprogramm (1999 und 2009) gingen jeweils verschiedene Grobanalysen und vorbereitende Untersuchungen der einzelnen Gebiete voraus. In Ertingen konzentrierte man sich auf den Ortskern, später auf zwei festgelegte Sanierungsgebiete. („Vom Pressmar-Gelände zum Ortskern“ und „Engel-Areal“) Für das Engel-Areal wurde im Jahre 2013 ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Dies sind auch die bei den Bereichen, für die ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt wird. Näher beleuchtet wird dabei das Engel-Areal.

Unterstützungsprogramme BW

Ab 1960 werden vom Land Baden-Württemberg sogenannte Unterstützungsprogramme ins Leben gerufen. Dies geschieht zwischen 1960 und heute in fünf verschiedenen Phasen.

Phase 1

Von 1960 - 1967 spricht man von Dorfsanierung, wobei vor allem substantielle Missstände, Verkehrsprobleme und die Agrarstruktur verbessert werden.

Phase 2

Von 1967 - 1975 wird in der 2. Phase unter dem Titel „Dorferneuerung“ angestrebt, die Ortsbildgestaltung zu verbessern und den Freizeit- und Erholungswert auszubauen. Dieses Ziel wurde aus den Erkenntnissen der 1. Phase gewonnen.

Phase 3

Ab 1975 – 1989, in der 3. Phase, werden die Dörfer unter dem Begriff Dorfentwicklung mit folgenden kurz- und langfristigen Zielsetzungen untersucht und finanziell gefördert:

1. Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf ermöglichen.
2. Das Dorf soll für alle Altersschichten attraktiv sein.
3. Landwirtschaft soll als ehemals vorrangige Erwerbsquelle beibehalten werden.

4. Arbeitsplatzangebot soll in Dorfnähe erhalten und erweitert werden.
5. Gastronomie, Erholungs- und Freizeitangebot sollen erweitert und verbessert werden.
6. Ortsbildprägende Bausubstanz soll erhalten bzw. gestaltet werden.
7. Dorfgerechte Neuordnung der Verkehrsverhältnisse.
8. Notwendige Neubaugebiete integrieren.

Phase 4

Zwischen 1990 - 2005 wird aufgrund der deutschen Wiedervereinigung und den damit einhergehenden Wanderungsprozessen das Augenmerk der Förderung mehr auf funktionale Lösungsansätze im Bereich der Wohnraumschaffung gelegt.

Phase 5

Seit 2005 liegt der Schwerpunkt der Förderung aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Stärkung kleinerer Gemeinden als Wohnstandorte. Ein zweiter Schwerpunkt der derzeitigen Förderung liegt im Bereich der Reduzierung des Flächenverbrauches.

Bereits zum Zeitpunkt der 3. Phase wird vom damalig zuständigen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt und Forst Baden-Württemberg ein empfohlenes Schema für die Umsetzung einer Dorfentwicklung vorgegeben.

Die Konzepte basieren im Wesentlichen auf folgender Vorgehensweise:

Vorüberlegungen- Überlegung zur Ortsgeschichte

- Vorschläge über mögliche Funktionserfüllung
- Anstehende Probleme
- Beratung im Gemeinde- und Ortschaftsrat und in Bürgerversammlungen

Planung- Örtliches Entwicklungskonzept oder Gutachten

- Bestandsaufnahme:
- ökologische, soziologische, strukturelle, ökonomische und -- ortsgestalterische Untersuchungen
- Analyse und Bewertung:
- Aufbereitung der planungsbezogenen Ergebnisse und Umsetzung in mögliche Planziele
- Planungsziele:
- künftige Funktionen
- ortsbauliches Gesamtkonzept
- sozialer und ökonomischer Bereich
- Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung, Kulturgüter
- Gestaltungsvorschläge für Einzelobjekte
- Durchführungsvorschläge einschl. Kostenübersicht
- Beratung im Gemeinde- und Ortschaftsrat und in Bürgerversammlungen

Durchführung- Art der Dorfentwicklung

- punktuelle Dorfentwicklung
- Entwicklung von Teilbereichen
- umfassende Entwicklung
- Ergänzung mit Flurbereinigung
- Flurbereinigung in Dorf und Flur
- Maßnahmen

- (Sicherung und Sanierung der Ortsbildprägenden Bausubstanz)
- Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden im Wohn-, Agrar- und Wirtschaftsbereich
- Flächenerwerb, Gebäudeabbruch, Grünanlagen
- Verkehrsentflechtung, Erneuerung und ggf. Errichtung öffentlicher Einrichtungen
- Aufstellung von Bebauungsplänen
- Einzelgespräche (Beratung)
- Gruppengespräche
- Beratung im Ortschafts- und Gemeinderat

Dorfentwicklung Binzwangen 1988

Hohe öffentliche Investitionen in den 70er Jahren, sowie Folgekosten aufgrund der fortschreitenden Modernisierung veranlassen die Gemeinde im Jahr 1988 auch im Hinblick auf finanzielle Unterstützung seitens des Landes dazu, ein Entwicklungskonzept für Binzwangen zu erstellen. Nachdem die Grundvoraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen sind, können Wohn- und Freizeitwert des Ortes gehoben werden. Hilfestellung dazu gibt das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg.

Ziele der damaligen Dorfentwicklung

- Erhalt und Belebung des alten Ortskerns durch Modernisierung oder Umbau entbehrlich gewordener landwirtschaftlicher Bausubstanz soll dem Bauen in Neubaugebieten vorgezogen werden.

- Ausarbeitung eines Farbleit- und Gestaltungsplanes in aufeinander abgestimmten, landschaftsgerechten Farbtönen.

- Gezielte Eingriffe im Ortsbereich zur Gestaltung und Aufwertung des Gesamtbildes sowie zur Verbesserung der Infrastruktur.

Vorbereitende Untersuchung

„Ortsmitte Ertingen“

Als Grundlage für die vorbereitende Untersuchung dient eine Grobanalyse aus dem Jahr 1998, in der nachgewiesen wurde, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände bestehen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Daraufhin wird ein Antrag zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm gestellt, welcher als sehr aussichtsreich erachtet wird (neue übergeordnete verkehrsplanerische Aspekte mit unmittelbaren Auswirkungen auf die alte Ortsdurchfahrt und damit den Ortskern; sichergestellte Finanzierbarkeit des gemeindlichen Anteils).

Zielsetzung

Ziel ist es, insbesondere den Auswirkungen der Verlegung der Ortsdurchfahrt durch zielgerichtete Planungen zu begegnen, die Ortsmitte durch Ausbau der vorhandenen Infrastruktur zu stärken, die städtebauliche Struktur zu erhalten und die Wohnqualität insgesamt zu verbessern. Dafür soll die Vorbereitende Untersuchung die notwendige Beurteilungsgrundlage liefern.

Ergebnis

Das Ergebnis der damaligen Aufnahme ins Landessanierungsprogramm ist seit Fertigstellung der Arbeiten an der Ortsdurchfahrt zu sehen. Der Ortskern wurde durch den Rückbau der alten Ortsdurchfahrt städtebaulich und funktionell aufgewertet. Die individuelle Gestaltung des gegebenen, sehr breiten Straßenraums war der erste Schritt zur Verwirklichung der städtebaulichen Leitidee von der Schaffung einer neuen Ortsmitte. Ortsspezifische

Regeldetails und individuelle Möblierung schafften eine lokale Identität, die sich unter Abstufung des Ausbaustandards vom nördlichen Ortseingang zur Mitte zieht.

Vorbereitende Untersuchung „Ortsmitte II“ Auftrag und zeitlicher Ablauf

In Verbindung mit der Grobanalyse wurde ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt. Der Aufnahme- und Bewilligungsbescheid seitens des Regierungspräsidiums Tübingen wurde am 27.03.2009 erlassen. Um einen weiteren zügigen Verfahrensablauf zu gewährleisten, hat die Gemeinde Ertingen am 18.05.2009 einen Einleitungsbeschluss für den Beginn Vorbereitender Untersuchungen und die Einholung entsprechender Stellungnahmen im Sinne des § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte II", beschlossen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen "Ortsmitte II" war, die zukünftige Steuerung der städtebaulichen Entwicklungen in den beiden Untersuchungsgebieten "vom Pressmar-Gelände zum Ortskern" und "Engel-Areal" seitens der Gemeinde zu gewährleisten und für das künftige Sanierungsgebiet die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen nach BauGB zu schaffen.

Inhalte VU

Die Vorbereitenden Untersuchungen beinhalten analytische Pläne als Beurteilungsgrundlage zur Darstellung der Sanierungsbedürftigkeit der Untersuchungsgebiete "vom Pressmar-Gelände zum Ortskern" und "Engel-Areal". Aussagen zu positiven Merkmalen im Ortsbild, dem Zustand der Bausubstanz und städtebaulichen Missständen werden getroffen. Im Neuordnungskonzept sind städtebauliche Ziele und Aussagen zur ortsräumlichen Gestaltung eingearbeitet. Die Mitwirkungsbereitschaft wurde anhand einer schriftlichen Befragungsaktion bereits ermittelt. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) ist der absehbare Kostenrahmen dargestellt.

Bedeutung der Maßnahme

Erstes Sanierungsziel war der Neubau einer Mehrzweckhalle einschließlich eines Bürgersaals (Kulturhalle) mit Bezug zur Ortsmitte. (Schaffung eines Bürgerparks als öffentlicher Verbindungsraum zwischen den neuen Hallen und der Ortsmitte).

Zweites Sanierungsziel ist die städtebauliche und strukturelle Aufwertung im Untersuchungsgebiet Engel-Areal.

Untersuchungsgebiete

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen "Ortsmitte II" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,94 ha und gliedert sich in zwei Teilgebiete. Das Untersuchungsgebiet 1 ist das sogenannte "vom Pressmar-Gelände zum Ortskern" und erstreckt sich zwischen der B 311 im Westen, der Riedlinger Straße im Osten und der Bahnhofstraße im Süden. Das Untersuchungsgebiet 1 hat eine Größe von ca. 13,40 ha.

Das Untersuchungsgebiet 2 ist das sogenannte "Engel-Areal" in der alten Ortsmitte von Ertingen. Dieses Untersuchungsgebiet umfasst das Quartier "Marktplatz" und die südöstlich davon gelegenen Grundstücke um die ehemalige Gastwirtschaft "Engel" (Michel-Buck-Str. 37). Das Untersuchungsgebiet 2 hat eine Größe von ca. 1,55 ha.

Sanierungsziele

Neuordnungskonzept I Maßnahmenkonzept 2 "Engel-Areal"

Durch Grunderwerbe und Gebäudeabbruch bietet sich die Chance für eine geordnete Neuordnung dieses Teils des Ortskerns. Insbesondere durch den Abbruch des Gebäudes Marktplatz 1 (ehemalige Raiffeisenbank) lässt sich die verkehrliche Anbindung der ehemaligen Ortsdurchfahrt an die Herberinger Straße besser lösen, der Abschnitt Marktplatz städtebaulich aufwerten und darüber hinaus lassen sich neue innerörtliche Bauplätze schaffen.

Neuordnungskonzept I Maßnahmenkonzept 1 "Vom Pressmar-Gelände zum Ortskern"

Der Siedlungsbereich von Ertingen hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr in Richtung Osten verlagert.

Mit dem Standort auf dem Pressmar-Areal würde eine Sport- und Kulturhalle das öffentliche Leben wieder mehr in Richtung Ortskern verlagern. Die Anfahrt sowohl aus dem Ort als auch von auswärts ist über die Eisenbahnstraße bzw. über die Industriestraße möglich. Auf dem Gelände können Parkplätze in ausreichender Zahl geschaffen werden, ohne angrenzende Gebiete zu belasten. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine Wohngebäude, die einer Lärmbelastung ausgesetzt wären. Mit einer Betriebsverlagerung der Fa. Spedition Baur besteht die Chance, eine Grün- und Freizeitzone zu schaffen, welche in ihrer Lage zwischen der Kultur- und Sporthalle und dem Ortskern mittel- bis langfristig die Realisierung eines Bürgerparks ermöglichen kann. Darin eingebunden ist auch der Pestalozzi-Kindergarten. Über den Bürgerpark wird die Sport- und Kulturnutzung mit dem Ortskern verbunden, ohne dabei Wohngebiete zu beeinträchtigen bzw. zu stören. Mit der Maßnahme ist nicht zuletzt wegen seiner exponierten Lage auch eine Aufwertung des Ortsrandes verbunden.

Ergebnis

Die wesentlichen Ziele, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung definiert wurden, wurden sind bereits umgesetzt.

Die neue Kultur- und Sporthalle wurde errichtet und wird seitdem sehr gut angenommen.

Für das Engel-Areal wurde 2013 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem drei Architekturbüros ihre Vorschläge vorstellen. Die Gemeinde ist hier in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, Behörden und Planern im Jahr 2016 einen Bebauungsplan für das Gelände aufzustellen, der die zukünftige Nutzung des Geländes definiert.

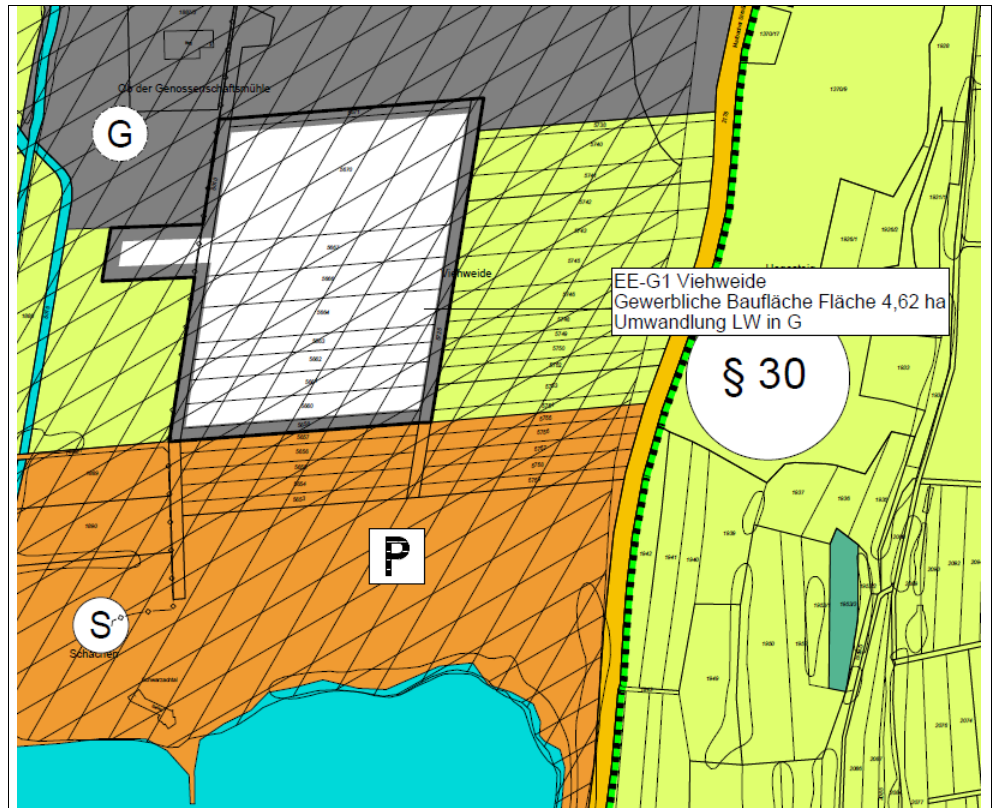
5.4.4

Vorentwurf Ertingen

Gewerbliche Baufläche

EE-G1 „Viehweide“

4,62 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

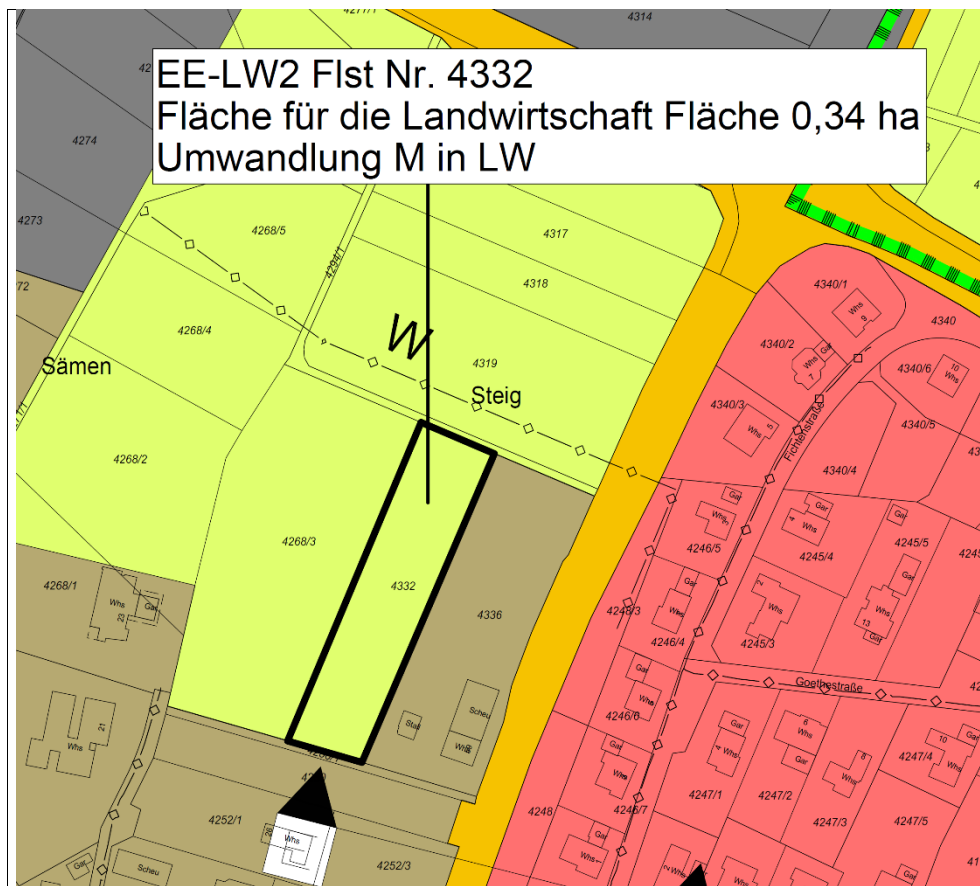
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein Teilweise Moorflächen
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

EE-LW2 „Flst. Nr. 4332“

0,34 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

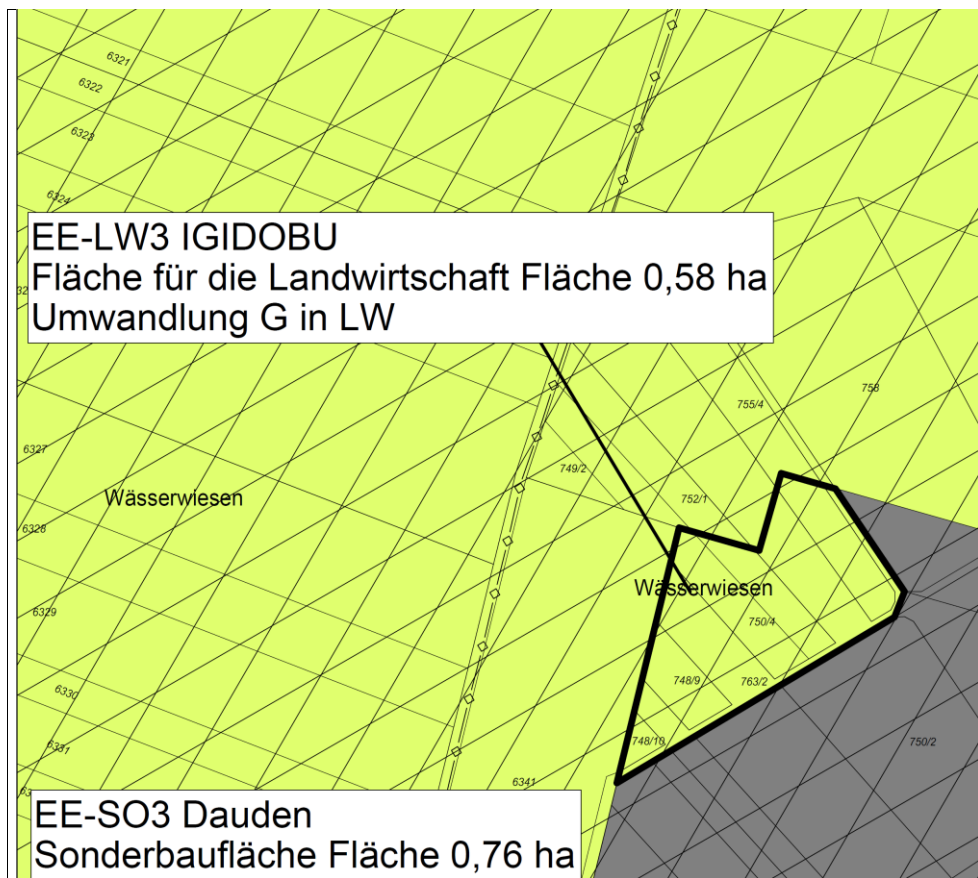
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

EE-LW3 „IGIDOBU“

0,58 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

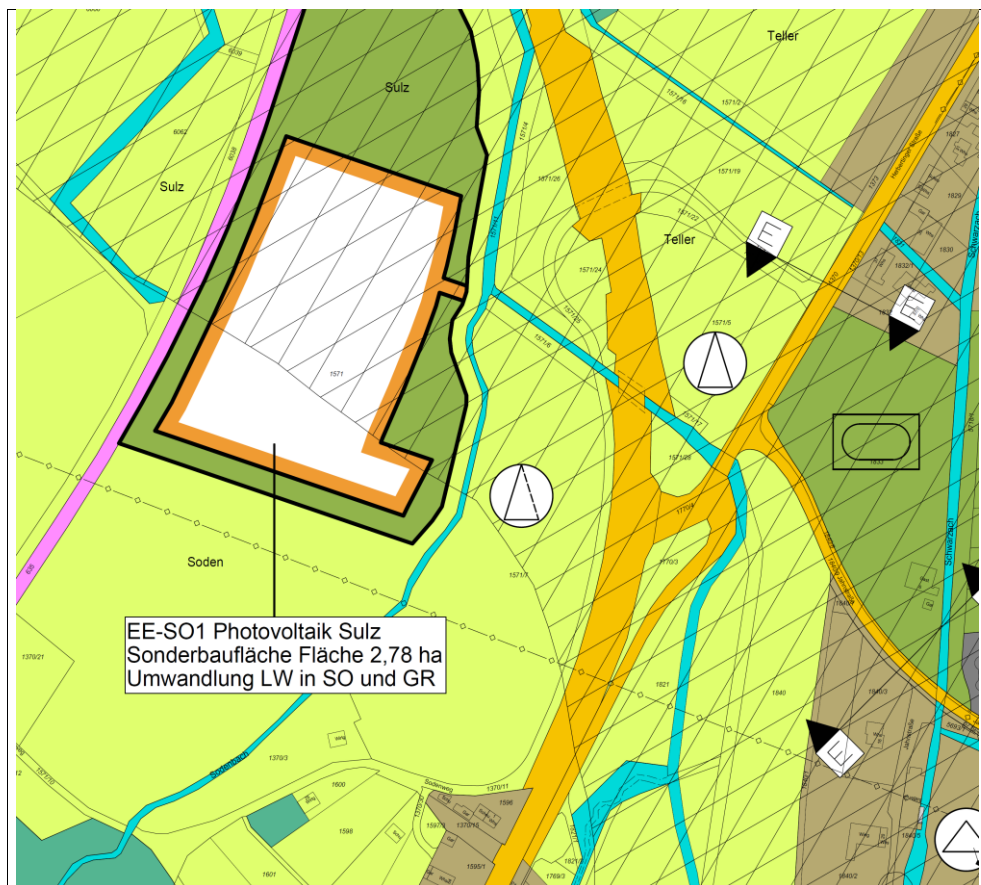
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Freilandphotovoltaikanlage

EE-SO1 „Photovoltaik Sulz“

2,78 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlich Bundesstraße Ertingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Nein
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein Teilweise Moorflächen
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bemerkungen

Auch die Gemeinde Ertingen möchte die Bestrebungen des Gesetzgebers, den Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % (bis zum Jahr 2025 auf 40 bis 45 %, bis zum Jahr 2035 auf 55 bis 60 %) zu erhöhen, unterstützen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan PV-Freiflächenanlage Sulz ist am 18.10.2018 als Satzung beschlossen worden. Das Landratsamt Biberach hat den Bebauungsplan am 26.11.2018 genehmigt. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 10.01.2019 rechtskräftig geworden. Die Fläche ist teilweise bebaut.

Sachdarstellung zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Gemarkung Ertingen geschaffen werden. Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers den Anteil aus erneuerbaren Energien erzeugten Stromes bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % (bis zum Jahr 2025 auf 40 bis 45 %, bis zum Jahr 2035 auf 55 bis 60 %) zu erhöhen, plant die Erdgas Südwest als Vorhabenträgerin die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Gemarkung Ertingen. Gemäß EEG 2017 §48 Nr. 1 Absatz 1 wird der Strom aus Solaranlagen vergütet, wenn die Anlage auf einer sonstigen baulichen Anlage angebracht ist und die sonstige bauliche Anlage vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist.

Die Clearingstelle hat in einem Votum 2013/62 folgendes definiert:
Nr. 45: Der Begriff der baulichen Anlage gemäß den Regelungen des EEG zur Förderung der Solarstromerzeugung ist nach der Rechtsprechung des BGH maßgeblich im Sinne des bauordnungsrechtlichen Begriffs der baulichen Anlage auszulegen. Unter einer baulichen Anlage ist danach „jede mit dem Erdboden verbundene, aus Bauteilen und Baustoffen hergestellte Anlage zu verstehen“, wobei auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze bauliche Anlagen sind.
Nr. 46: Eine Versiegelung der Fläche ist für die Annahme einer baulichen Anlage nicht erforderlich.

Die Fläche wird als bauliche Anlage eingestuft. Durch das EEG wird ein Bereich von 110 m entlang von Autobahnen und Gleisanlagen ausdrücklich für die Bebauung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgeschlagen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht hochwertige Gewerbeflächen für Vorhaben zu verbrauchen, die keinen Beitrag zur Wertschöpfungskette leisten. Weitere Flächenalternativen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Geltungsbereich aus artenschutzrechtlichen Gründen um insgesamt 2,59 ha von ursprünglich 3,05 ha auf 5,64 ha nach Süden erweitert worden.

Umweltverträglichkeit zum Bebauungsplan

Es handelt sich um eine großflächige, aufgefüllte Fläche von der der nördliche Teil der Sukzession unterliegt. Hier haben sich ausdauernde Grasfluren und Rohrichte, die überwiegend Grundwassernähe zeigen sowie Gehölze aus Arten des Auwaldes entwickelt. Der südliche Teil wird als Grünland genutzt oder gepflegt. Die dortige Vegetation ist standörtlich als magere Wiese anzusprechen, allerdings bleibt der Anteil von standorttypischen Arten weit unter den Erwartungswerten. Im Vergleich zum sonstigen Grünland des Umfeldes hebt sich die Fläche allerdings durch eine starke Heuschreckenpopulation aus. Dies ist auf den niedrigwüchsigen Bestand, der eine gute Erwärmung des Bodens zulässt, zurück zu führen.

Nach Osten ist die Fläche durch den Gehölzbestand am Sodenbach vollständig landschaftlich eingebunden. Nach Süden fehlt eine solche Einbindung und nach Westen ist sie nur teilweise vorhanden.

Die vom Landratsamt Biberach im Rahmen der parallelaufenden Flächennutzungsplanänderung angesprochenen und auf der Seite der LUBW kartierten Moorflächen sind nicht betroffen, da die für eine PV-Anlage vorgesehenen Flächen bereits stark aufgefüllt wurden. Die Fläche liegt randbereichlich im Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Die weitere Vernetzung von Biotopen mittlerer Standorte ist durch die Gehölzstrukturen entlang des Sodenbaches weiterhin gegeben und vom Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht tangiert.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist der Bau einer PV-Anlage unbedenklich, wenn die Sukzessionsflächen freigehalten werden.

Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Verfahren:

Im Zuge der Verlegung der B 311 bei Ertingen wurden im Jahr 1990 auf dem nördlichen Teil des Flst. Nr. 1571 Ausgleichsflächen angelegt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese und bleibt mit seiner Abgrenzung 3 m von den Ausgleichsmaßnahmen entfernt. Der Bebauungsplan passt zur besseren Eingrünung der Freilandphotovoltaikanlage seine Maßnahmen direkt an die aus der Maßnahme 8 anzupflanzenden mehrstufigen Hecken der Ausgleichsmaßnahme aus der Verlegung der B 311 an.

Folgenden Maßnahmen wurden damals festgesetzt:

„Verlegung und Neugestaltung/Optimierung des Sodenbaches M6

Maßnahmenbeschreibung:

Naturnaher Ausbau des Sodenbaches (Nr. 6 = 0,8 ha) mit abgeflachten Ufern, bei angrenzenden Flächen bereichsweise mit Abgrabungen in Form von Senken (Neuschaffung grundwassernaher Standorte), Anlage von Kleingewässermosaik, Erhaltung des bestehenden Feuchtwaldes. Nach Röhrichinitialpflanzung Überlassung der natürlichen Sukzession Pflanzung von gewässerbegleitenden Gehölzsäumen zur Reduzierung der Schadstoffausbreitung (Nr. 8)

Erhaltung des alten Sodenbachgerinnes und Einleitung des Schwarzachgrabens. Überlassung der natürlichen Sukzession (Nr. 7 = 0,2 ha)

Restfläche zwischen Bahnlinie und Straße Überlassung der natürlichen Sukzession

Neuanlage eines Biotopkomplexes an der Schwarzach M8

Neuanlage eines Seitenarmes der Schwarzach in differenzierter Gestaltung:

Mäandrierende Führung, Aufweitungen, Überschwemmungszonen und isolierte (nicht angebundene) parallele Senken bzw. Kleingewässer (Nr. 9 = 0,68 ha)

Extensivierung der angrenzenden Grünlandbereiche (Nr. 10= 1,32 ha) (Nutzungsbeschränkung, vgl. auch Maßnahme Nr. 14, 25, 26)

Anpflanzung einer mehrstufigen Hecke (Nr. 8)“

Hochwassergefahrenbereiche

Nach Überprüfung der Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet im Osten, Norden und Süden nicht innerhalb der Hochwassergefahrenbereiche HQ10 - HQ 100. An der Westgrenze kommt es auf einer Fläche von ca. 1.600 m² zu einer Überschneidung mit dem Hochwassergefahrenbereich HQ 10 - HQ 100. Dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 2,8 % des Plangebietes, auf einer Länge von ca. 160 m, 10 m breit und einer Überflutungstiefe von ca. 0,6 m. Innerhalb dieses Bereiches sind keinerlei baulichen Anlagen vorgesehen, die zusätzliches Retentionsvolumen

Eingriffs-Ausgleichbilanzierung zum Bebauungsplan

benötigen. Im südlichen Bereich liegt das Plangebiet im HQ extrem Hochwassergefahrenbereich. Durch die Befestigung der Solarmodule in Ständerbauweise und einer Mindesthöhe von 0,7 m kommt es durch die Anlage insgesamt zu keiner Reduzierung des Retentionsvolumens. Zusätzlich wird der Hochwassergefahrenbereich in der Planzeichnung dargestellt und die Textlichen Festsetzungen unter 1.3 Überbaubare Grundfläche wie folgt ergänzt:

„Innerhalb dem in der Planzeichnung dargestellten Hochwassergefahrenbereich HQ 10 – HQ100 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die Retentionsvolumen verbrauchen (Mittelspannungsschaltanlage, Wechselrichterstation, Traforaum etc.). Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständern sind auch innerhalb dieser Fläche zulässig.“
Der Gewässerrandstreifen von 10 m ist berücksichtigt.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt. Aus dem Umweltbericht vom 23.07.2018 wird folgendes zur Bilanzierung zitiert:

„Kompensationsbedarf

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Beeinträchtigungsumfang

Im Bereich der Sondergebietsfläche kommt es zu einer Inanspruchnahme von 24 530 m² Fettwiesen mittlerer Standorte, 10 m² Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte, 300 m² Feldgehölzen, 230 m² Gebüsch mittlerer Standorte 70 m² nitrophytischer Saumvegetation, 60 m² Dominanzbeständen mit Goldrute, 35 m² Dominanzbeständen mit Pastinak, 2 380 m² Vegetationskomplex aus Brennessel, Schilf u. a. Arten und 220 m² Graswegen. Unter Berücksichtigung der Pflanzgebietsflächen tritt insgesamt ein Verlust von Biotoptypen im Umfang von 14 990 Ökopunkten (ÖP) ein.

Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt eine zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen (Maßnahme 1). Des Weiteren werden der Einsatz künstlicher Lichtquellen beschränkt (Maßnahme 2), Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse durchgeführt (Maßnahme 3) und die Einfriedungen kleintierdurchlässig gestaltet (Maßnahme 6). Eine Erhaltung von Feldhecken und Gebüsch sieht die Maßnahmen 10 vor.

Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Bereich der Photovoltaikmodule 27 215 m² extensives Grünland entwickelt (Maßnahme 9), 28 540 m² werden als Maßnahmen- und Pflanzgebietsflächen ausgewiesen (Maßnahme 10 bis 12). Der Wertgewinn dieser Maßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsbilanz berücksichtigt.

Der verbleibende Kompensationsbedarf im Umfang von 14 990 ÖP wird im Rahmen der externen Ökokontomaßnahme 13 erbracht. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind somit vollständig kompensiert.

Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt

Beeinträchtigungsumfang

Aufgrund der geplanten PV-Anlage kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Versiegelungen sowie durch Überschilderung von Modultischen. Es errechnet sich ein Wertverlust von 3 330 Ökopunkten.

Vermeidung und Minderung

Zur Minderung der Beeinträchtigungen wird anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die bewachsene Bodenzone versickert (Maßnahme 4). Die Minderungsmaßnahme 5 sieht die Verwendung von

wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze vor. Des Weiteren werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens entsprechende Schutzvorschriften festgelegt (Maßnahme 7).

Ausgleich

Die Kompensation erfolgt im Rahmen der externen Maßnahme 12.

Schutzgüter Landschaft und Erholung, Wohnumfeld, Kulturgüter

Für diese Schutzgüter ist ein quantitativer Vergleich nicht möglich. Die vor allem optischen Beeinträchtigungen werden durch die Verwendung von entspiegelten Solarmodulen (Maßnahme 9) sowie durch Feldheckenentwicklungen entlang der Außengrenzen des Vorhabenbereiches (PFG1) soweit kompensiert, dass die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Fazit

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen im Umfang von 18 320 Ökopunkten werden durch Maßnahmen des Ökokontos der Flächenagentur Baden-Württemberg vollständig kompensiert.“

Ein Umweltbericht wurde erstellt. Aus der Zusammenfassung des Berichtes vom 08.10.2018 wird folgendes zitiert:

„Durch die geplante PV-Anlage kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Von der geplanten Photovoltaikanlage gehen keine Lärm- oder Schadstoffbelastungen aus, die die menschliche Gesundheit gefährden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, der Erholungseignung sowie des 250 m entfernten Wohngebietes durch elektromagnetische Felder können ebenfalls ausgeschlossen werden. Erhebliche Umweltauswirkungen treten aufgrund der geplanten Photovoltaikanlage nicht ein.

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es tritt ein Verlust folgender Biotoptypen durch den Bau der Photovoltaikanlage

ein: Fettwiesen mittlerer Standorte, Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte, Feldgehölzen, Gebüsch mittlerer Standorte, nitrophytische Saumvegetation, Dominanzbestände mit Goldrute, Dominanzbestände mit Pastinak, Vegetationskomplex aus Brennessel, Schilf u. a. Arten und Graswegen. Teilbereiche dieser Biotoptypen stellen Lebensräume der Zauneidechse dar. Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers wird vermutet. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen, den Einsatz künstlicher Lichtquellen zu beschränken, die Umzäunungen kleintierdurchlässig zu gestalten sowie Zauneidechsenhabitate und krautige Vegetation (Nahrungsflächen) zu entwickeln.

Eine wesentliche Maßnahme zur Konfliktvermeidung war die Verschiebung der gesamten Anlage um ca. 160 m nach Süden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich zahlreichen schützenswerte Biotope und bedeutende Brutvogelvorkommen, die durch diese Verschiebung geschützt werden.

Boden

Aufgrund der Versiegelung durch Wege, Stellplätze und Betriebsgebäude und der Überschilderung des Bodens durch die Modulflächen, die zu Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen führen, kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen. Durch den Schutz und die Wiederherstellung von Böden können diese gemindert werden. Die verbleibenden

Beeinträchtigungen werden im Rahmen einer Ökokontomaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg kompensiert.

Wasser
Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Versiegelungen sehr gering ausfallen. Zur Minderung negativer Auswirkungen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Darüber hinaus können die anfallenden Niederschlagsmassen vor Ort versickert werden.

Klima, Luft
Auf den Flächen kann weiterhin Kaltluft entstehen und abfließen. Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Landschaft
Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch Solarmodule sowie des hiermit einhergehenden Verlustes von Gehölzbeständen. Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie Verwendung von entspiegelten Solarmodulen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des geplanten Baugebietes haben sich bisher keine Anhaltspunkte auf kulturhistorische Bau- und Bodendenkmäler ergeben. Es treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein.

Wechselwirkungen
Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts 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.“

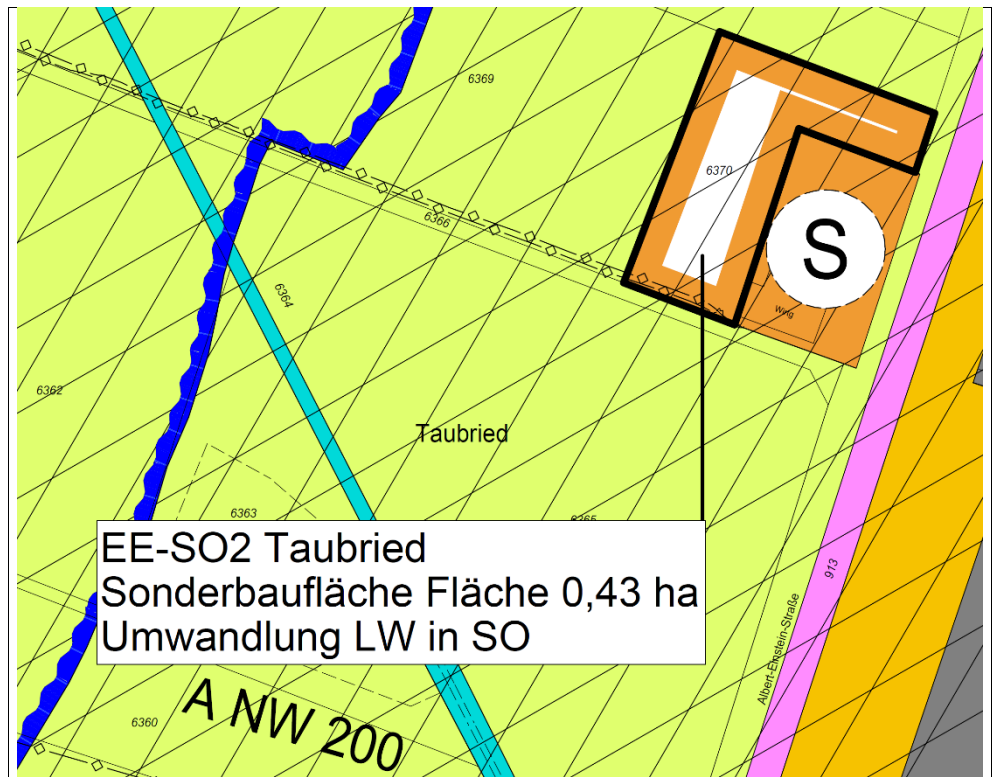
Artenschutz zum Bebauungsplan

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Hr. Grom) wurde erstellt und in den Umweltbericht vom 08.10.2018 integriert. Aus dem Bericht wird folgendes Fazit zitiert:
„Im Rahmen der geplanten Bebauung kann die Tötung oder Verletzung von Arten nicht ausgeschlossen werden und es kommt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen 1, 2, 3, 10 und 11 treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Der Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Erhaltung und Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Maßnahme 9), der Anlage von Gehölzen entlang der Außengrenzen (PFG1) sowie durch die externe Maßnahme 12.“

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Tierhaltungsanlage

EE-SO2 „Taubried“

0,43 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlich Bundesstraße Ertingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

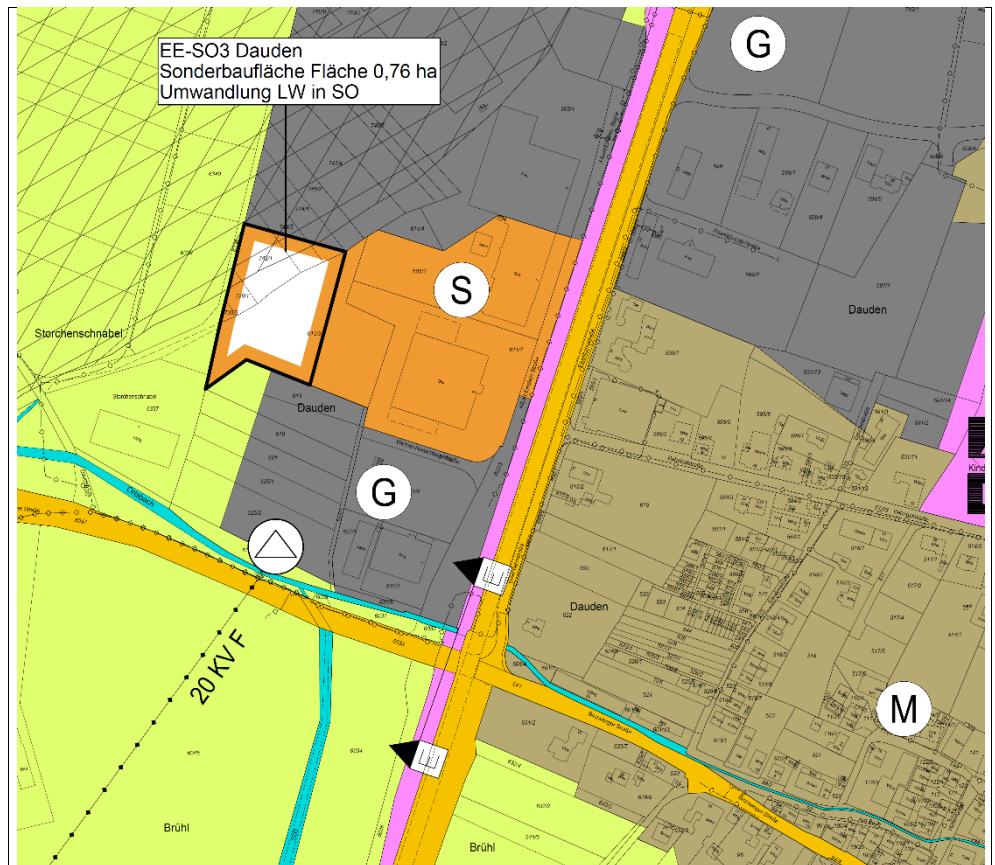
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein Moorflächen
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Fachmarktzentrum

EE-SO3 „Dauden“

0,76 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein Teilweise Moorflächen
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

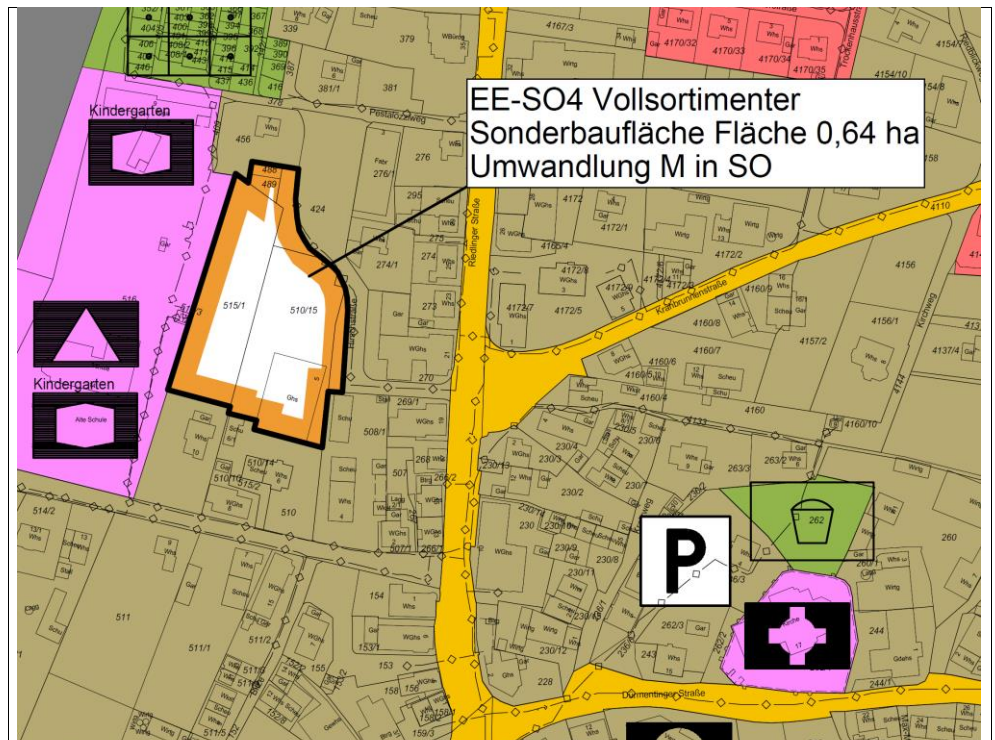
Bemerkung

Die Fläche dient der Erweiterung des ortsansässigen Baustoffhandels.

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Vollsortimenter

EE-SO4 „Vollsortimenter“

0,64 ha



EE-SO4 Vollsortimenter
 Sonderbaufläche Fläche 0,64 ha
 Umwandlung M in SO

Lage im Siedlungsgebiet	Ortskern Ertingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan

Für die Fläche wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 10.11.2017 gefasst. Die Fläche ist bereits bebaut.

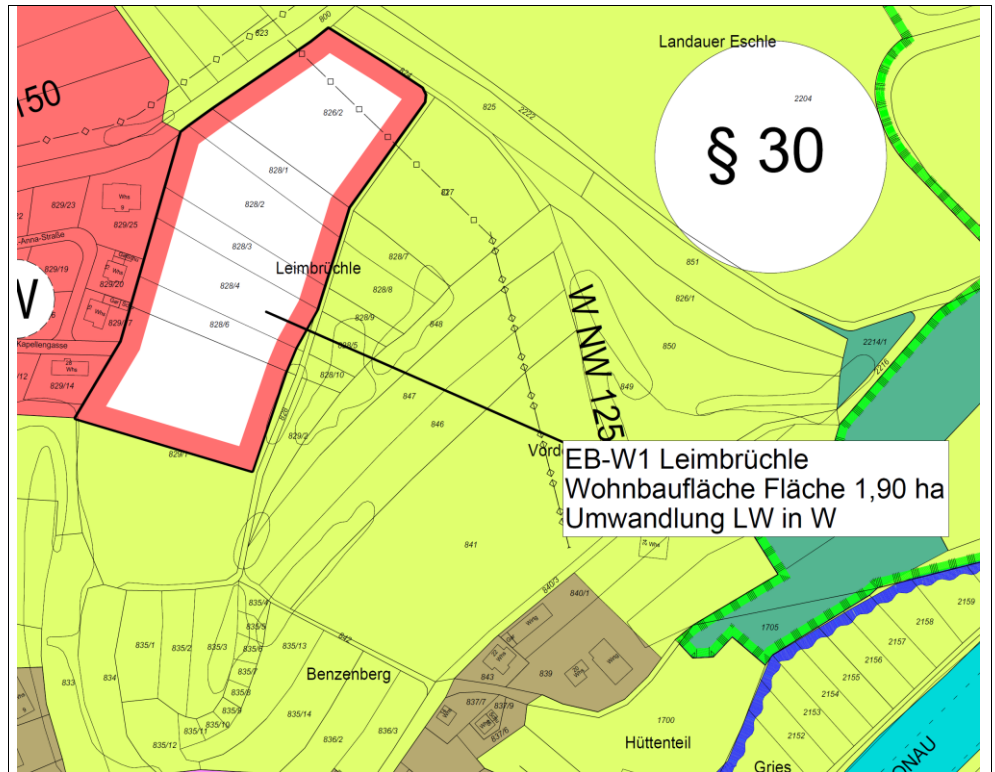
5.4.5

Vorentwurf Ertingen-Binzwanen

Wohnbaufläche

EB-W1 „Leimbrüchle“

1,90 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

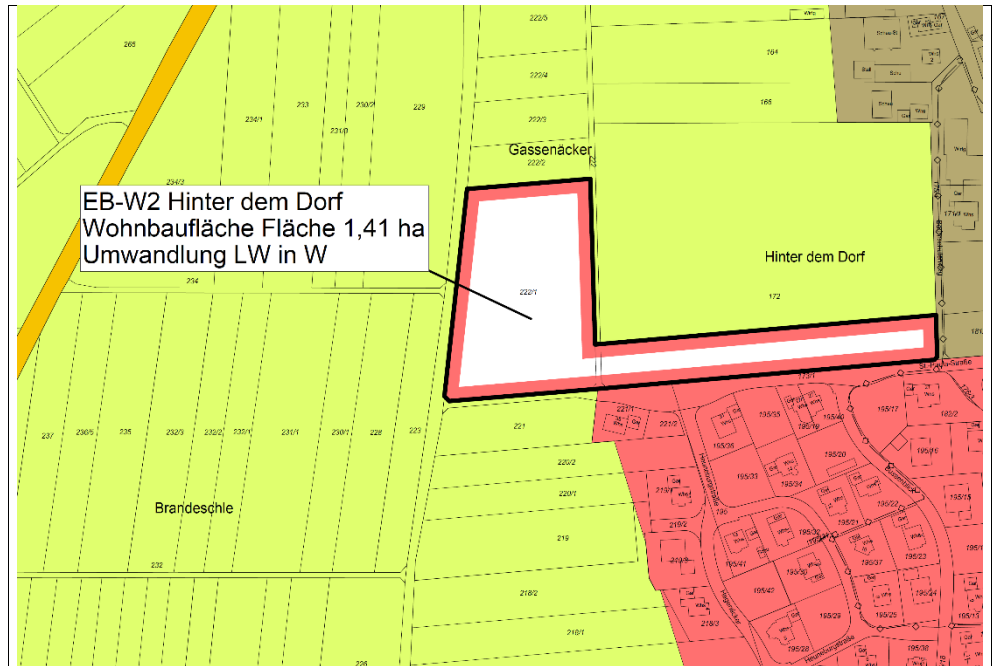
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Wohnbaufläche

EB-W2 „Hinter dem Dorf“

1,41 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

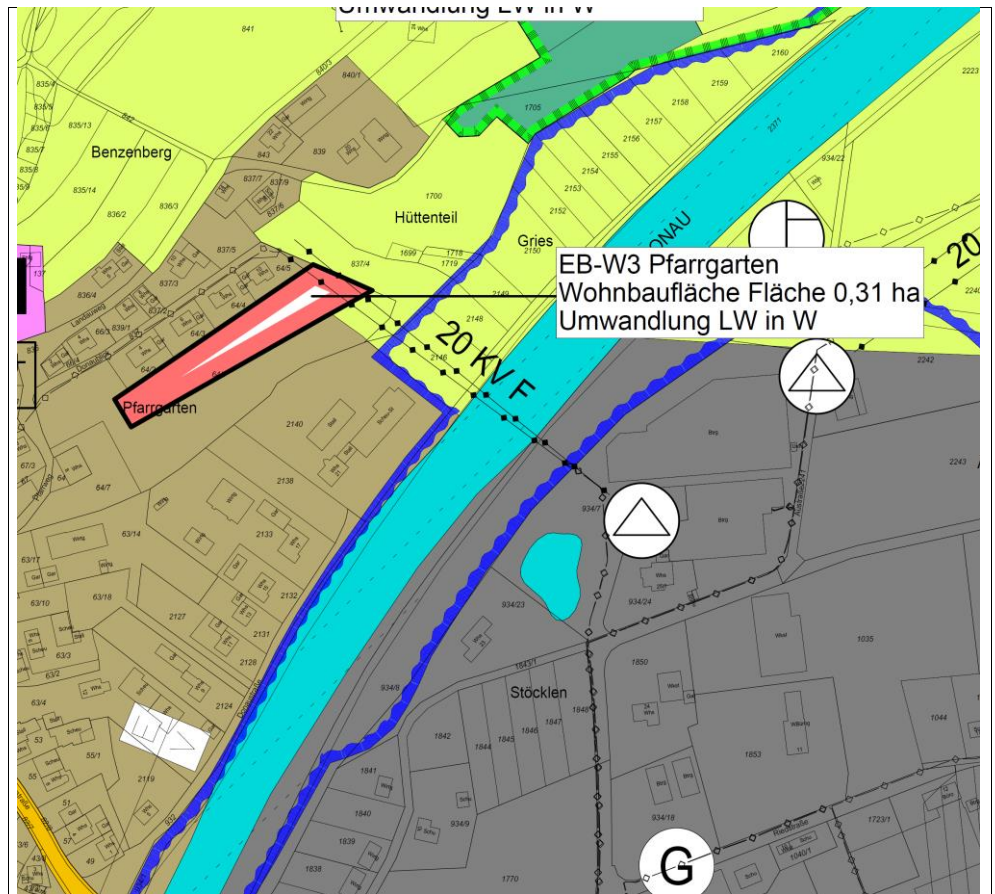
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Wohnbaufläche

EB-W3 „Pfarrgarten“

0,31 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja
WSG Zone III	Naturpark Obere Donau
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

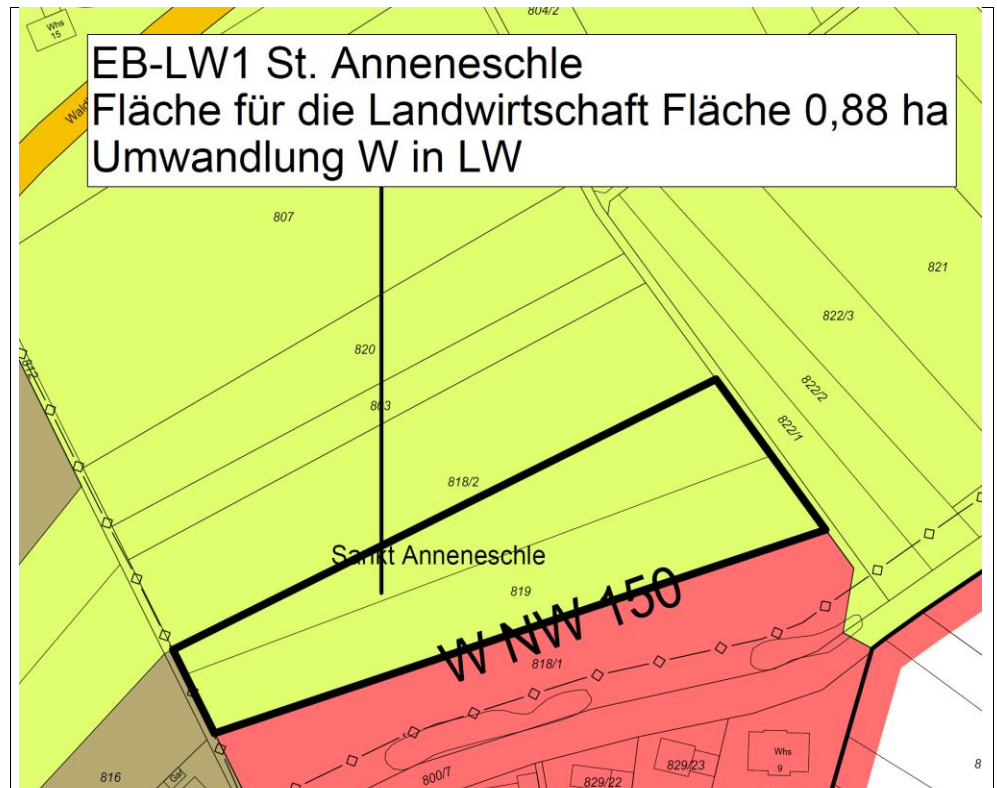
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

EB-LW1 „St. Anneneschle“

0,88 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

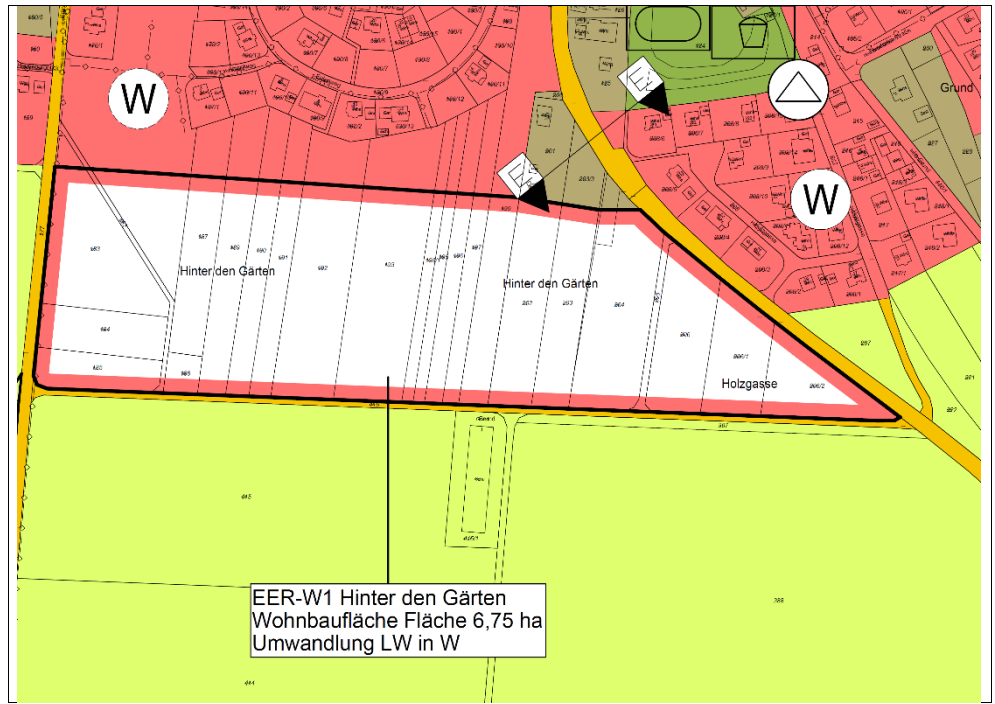
5.4.6

Vorentwurf Ertingen-Erisdorf

Wohnbaufläche

EER-W1 „Hinter den Gärten“

6,75 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Nein

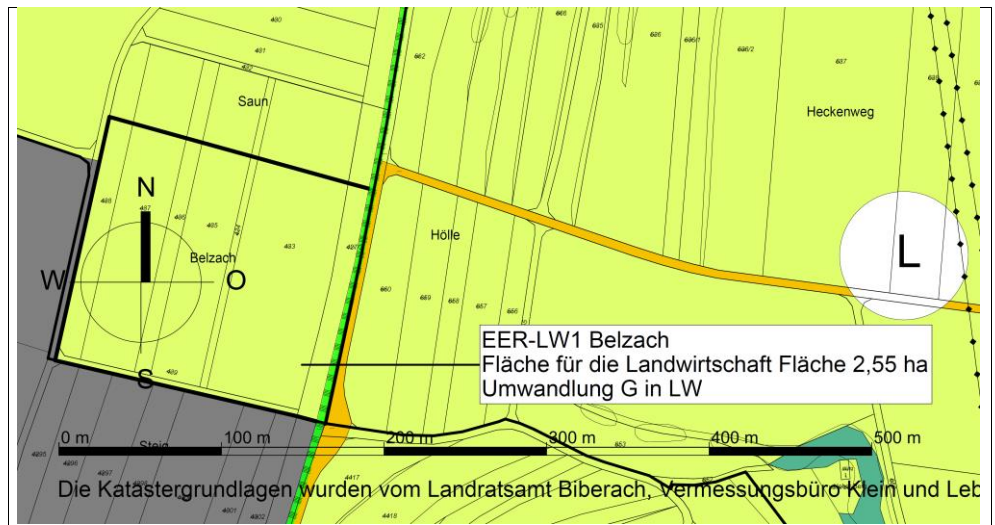
Bebauungsplan

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche wurde am 07.01.2020 der Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ aufgestellt.

Fläche für die
 Landwirtschaft

EER-LW1 „Belzach“

2,55 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südwestlich von Erisdorf
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

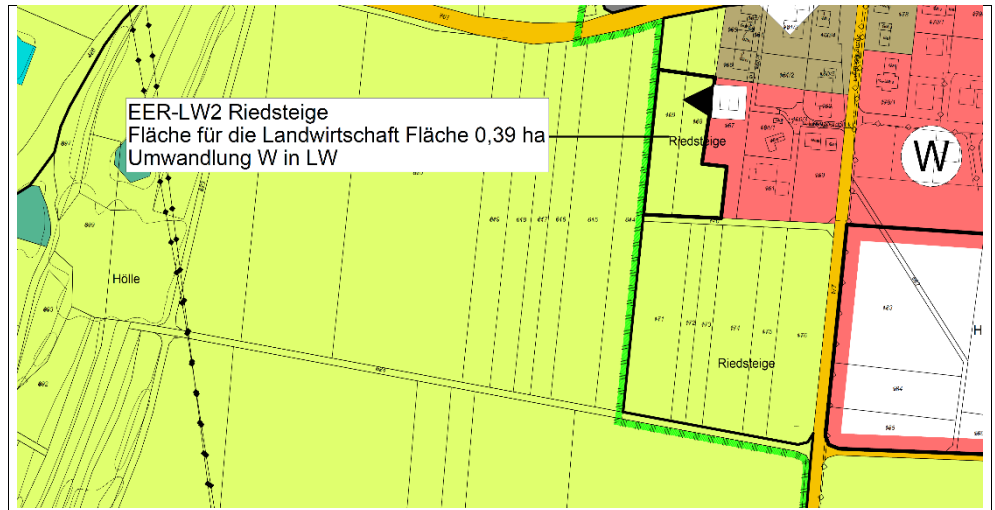
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

EER-LW2 „Riedsteige“

0,39 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Nein

5.4.7 Flächenbilanz Ertingen

Neuausweisung Wohnbaufläche	Wohnbauflächen	„Leimbrüchle“	EB-W1	1,90 ha
	Wohnbauflächen	„Hinter dem Dorf“	EB-W2	1,41 ha
	Wohnbauflächen	„Pfarrgarten“	EB-W3	0,31 ha
	Wohnbauflächen	„Hinter den Gärten“	EER-W1	6,75 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen			<u>10,37 ha</u>	
Rücknahme Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	„Beuten“	EE-LW1	- 0,96 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„St. Anneneschle	EB-LW1	- 0,88 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Riedsteige“	EER-LW2	- 0,39 ha
Rücknahme Wohnbaufläche			<u>- 2,23 ha</u>	
Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo			<u>8,14 ha</u>	
Rücknahme Gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	„Flst. Nr. 4332“	EE-LW2	-0,34 ha
Rücknahme Gemischte Baufläche			<u>- 0,34 ha</u>	
Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo			<u>- 0,34 ha</u>	
Neuausweisung Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Bauflächen	„Viehweide“	EE-G1	4,62 ha
Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt			<u>4,62 ha</u>	
Rücknahme Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	„IGIDOBU“	EE-LW3	- 0,58 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	„Belzach“	EER-LW1	- 2,55 ha
Rücknahme Gewerbliche Baufläche			<u>- 3,13 ha</u>	
Neuausweisung Gewerbliche Baufläche Saldo			<u>1,49 ha</u>	
Neuausweisung Sonderbaufläche	Sonderbaufläche	„Photovoltaik Sulz“	EE-SO1	2,78 ha
	Sonderbaufläche	„Taubried“	EE-SO2	0,43 ha
	Sonderbaufläche	„Dauden“	EE-SO3	0,76 ha
	Sonderbaufläche	„Vollsortimenter“	EE-SO4	0,64 ha
Neuausweisung Sonderbaufläche gesamt			<u>4,61 ha</u>	

5.5

Langenenslingen

Die Gemeinde Langenenslingen hat insgesamt 3.523 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 8.833 ha. Langenenslingen besteht aus 9 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Dürrenwaldstetten, Ittenhausen, Friedingen, Emerfeld, Andelfingen, Wilflingen, Billafingen und Egelfingen zu Langenenslingen.

5.5.1

Strukturdaten

Flächengröße:	8.833 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	3.523 (Stand II/2020), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	1.076 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	35,5 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	24,5 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.5.2

Zielsetzung der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Langenenslingen insgesamt fünf Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Langenenslingen selbst (handelt sich um eine Berichtigung, weil der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB bereits rechtskräftig ist), eine in Andelfingen, eine in Egelfingen, eine in Friedingen und eine in Wilflingen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 13,47 ha (3,21 ha davon werden im Zuge der Berichtigung ausgewiesen, weil für diese Fläche seit dem 27.07.2018 der rechtskräftige Bebauungsplan „Stucken“ besteht). Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Langenenslingen und Ittenhausen beabsichtigt. Für die Fläche in Langenenslingen existiert ebenfalls ein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der Summe sind das 1,90 ha. Zur Kompensation bietet die Gemeinde in den Ortsteilen Dürrenwaldstetten und Friedingen die Rücknahme von gemischten Bauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 1,88 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von fünf gewerblichen Bauflächen, drei davon in Langenenslingen selbst, eine in Andelfingen und eine in Ittenhausen beabsichtigt. Für die Flächen „L 277/Wilflinger Straße“ und „Alzheimer Straße“ in Andelfingen existieren ebenfalls bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Teilweise sind diese Bauflächen auch schon bebaut. Diese gewerblichen Bauflächen haben insgesamt eine Größe von 19,93. Darüber hinaus soll in Wilflingen eine 80,98 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freilandphotovoltaikanlage ausgewiesen werden.

5.5.3

Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen

1. Langenenslingen

- 1.1. Die Gemeinde hat in der Hauptstraße 74 und 74/1 ein seit vielen Jahren leerstehendes Ökonomie- und Wohngebäude geerbt. Das Objekt wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde an einen Investor veräußert, mit der Maßgabe, dass dort eine verdichtete Wohnnutzung vorzunehmen ist. Inzwischen wurde in dem ortsbildprägenden Gebäude eine verdichtete Nutzung mit 16 Wohneinheiten

umgesetzt. Für die zusätzliche Errichtung eines Apartmenthauses mit 4 Wohneinheiten auf diesem Grundstück, wurde bereits ein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht.

- 1.2. Im Bereich der Hauptstraße 51 hat die Gemeinde das dortige Anwesen erworben. Kürzlich wurde das marode und seit vielen Jahren leerstehende Gebäude abgebrochen und einer Zwischennutzung in Form von Parkplätzen und einer Blühfläche zugeführt. Eine spätere Nutzung mit einem Wohn- oder Geschäftsgebäude wird angestrebt.
 - 1.3. Ebenfalls in der Hauptstraße wurde durch einen Privateigentümer mit einer umfangreichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahme ein seit mehreren Jahren bestehender Leerstand unmittelbar an der Ortsdurchfahrt beseitigt. Durch die Erhaltung und grundlegende Modernisierung des Gebäudes Hauptstraße 18, kann nun wieder Wohnraum reaktiviert werden.
 - 1.4. Im Bereich der Hauptstr. 43 wurde von den Eigentümern ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen grundlegend modernisiert und zwei Wohneinheiten geschaffen, was ein zeitgemäßes Leben und Wohnen im Ortskern begünstigt und ebenso die Innenentwicklung im Hauptort stärkt. Nur durch die Modernisierung und Umgestaltung kann dieser Gebäudekomplex nun mit 2 Wohnungen dauerhaft erhalten werden.
 - 1.5. In der Hauptstraße 40 und 42 wurde von den Eigentümern der Umbau und die energetische Sanierung eines bestehenden 3-Familienhaus zu einem Mehrgenerationenhaus mit 6 barrierefreien Wohneinheiten vorgenommen.
 - 1.6. In der Holzgasse 4 findet derzeit durch einen Privateigentümer der Einbau von 2 eigengenutzten Wohnungen in das dortige Ökonomiegebäude statt.
 - 1.7. In der Hauptstraße 52 wurde von der Eigentümerin das dortige marode Gebäude abgebrochen und soll nun einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden.
 - 1.8. In der Egelseestraße 19 und 21 und der Hauptstraße 45 wurde ein zentrales unbebautes Grundstück durch drei Wohnhäuser bebaut.
 - 1.9. Auf dem Grundstück „Zu den Gärten 4“ wurde ein Einfamilienwohnhaus errichtet. Hierbei handelt es sich um eine klassische Innenverdichtung, da zuvor ältere landwirtschaftliche Gebäude abgerissen wurden.
 - 1.10. In der Hauptstraße 100 wurde von den Eigentümern ein leerstehendes und in einem äußerst desolaten Zustand befindliches Gebäude abgebrochen und in nahezu unveränderter Dimension wieder als zweistöckiges Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet.
 - 1.11. In der Egelseestraße 18 und 20 hat die Gemeinde die noch freien Baugrundstücke an Privatinvestoren veräußert, welche dort zwei 6-Familienhäuser errichtet haben.
 - 1.12. In der Schattenweiler Straße 28 ist ein Abbruch des nicht genutzten Wohnhauses und ein Teilabbruch der Scheune sowie der anschließende Neubau eines Wohnhauses erfolgt.
 - 1.13. In der Schattenweiler Straße 31 wurde eine Baulücke mit einem Wohnhaus geschlossen.
 - 1.14. In der Schattenweiler Straße 57 wurden die unbebauten Grundstücke mit einem Wohnhaus bebaut.
 - 1.15. Im Kauchenweg 25 wurde eine Baulücke mit einem Wohnhaus bebaut.
2. Andelfingen
 - 2.1. In der Carl-Von-Wunster Straße hat die Gemeinde eine Gewerbebrache durch erheblichen Mitteleinsatz abgebrochen und das

- Grundstück von Altlasten befreit, um dort Bauland zu entwickeln. Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der Fläche einer Wohnnutzung zugeführt.
- 2.2. In der Kapellenstraße 7 hat die Gemeinde ein altes Anwesen erworben, um den Straßenausbau in das angrenzende Wohngebiet realisieren zu können. Das Gebäude wurde nunmehr von der Gemeinde abgebrochen und trägt derzeit in Form einer Blumenwiese zum Artenschutz bei. Eine spätere Wohnnutzung ist vorgesehen.
 - 2.3. In der Lange Str. 17 bzw. Steinhausstraße 4 hat die Gemeinde die dortige ehemalige Gaststätte erworben, um in insgesamt 11 Wohneinheiten Asylbewerber und Obdachlose unterzubringen. Damit konnte die ehemalige Gaststätte einer Wohnnutzung zugeführt werden und es musste keine weitere Flächenversiegelung für diesen Zweck vorgenommen werden.
 - 2.4. Im Kreuzgässle 3 hat die Kirchengemeinde das Pfarrhaus saniert und umgebaut und dort Gemeinderäume im EG und eine abgeschlossene Wohnung im 1. OG eingebaut.
 - 2.5. In der Alemannenstraße 2 wurde eine Baulücke mit einem Wohnhaus bebaut.
 - 2.6. In der Kapellenstraße 6 soll im kommenden Jahr die seit vielen Jahren leerstehende ehemalige Hofstelle durch einen Privateigentümer umfassend saniert und dadurch zwei separate Wohneinheiten geschaffen werden.
3. Egelfingen
 - 3.1. Im Kurz-Geländ-Weg hat die Gemeinde eine seit Jahren leerstehende Gewerbebrache abgebrochen und im Zuge dieser Baureifmachung als kommunale Maßnahme in bester Wohnlage fünf Bauplätze zur Wohnbebauung geschaffen. Dadurch konnte auf die Ausweisung eines Neubaugebietes im Ortsteil Egelfingen bislang verzichtet werden.
 - 3.2. In der Schatzbergstraße 5 wurde durch den Neubau eines Einfamilienhauses eine Baulücke geschlossen.
 - 3.3. In der Schatzbergstraße 13 konnte mittels Abbruchs der damaligen landwirtschaftlichen Gebäude neue Flächen entwickelt werden. Diese werden nun durch den Neubau eines Einfamilienhauses als Wohnraum genutzt.
 - 3.4. In der Schatzbergstraße 22 wurde durch den Abbruch von landwirtschaftlichen Bauten und dem Neubau eines Wohnhauses neuer Wohnraum geschaffen.
 4. Emerfeld
 - 4.1. In der Habsbergerstraße 1 hat die Gemeinde ein Wohn- und Ökonomiegebäude abgebrochen, um dort im Zuge dieser Baureifmachung in zentraler Lage 3 Bauplätze zur Wohnbebauung für Bauinteressenten bereitzustellen.
 5. Friedingen
 - 5.1. Im Unterdorf 21/1 wurde durch einen Privateigentümer eine Umnutzung des leerstehenden Ökonomiegebäudes zum Einfamilienhaus vorgenommen.
 - 5.2. In der „Neue Landstraße 36“ wurde die dortige Baulücke durch den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung geschlossen.
 6. Ittenhausen
 - 6.1. In der Gammertinger Straße 4 hat die Gemeinde das dortige seit vielen Jahren leerstehende landwirtschaftliche Anwesen an ein örtliches Unternehmen veräußert. Zwischenzeitlich wird in diesem Bereich der Neubau einer Lager- und Produktionshalle mit Büro- und Mitarbeiterräumen vorgenommen.

7. Wilflingen

- 7.1. In der Stauffenbergstraße 12 hat ein Privateigentümer eine Sanierung und einen Umbau mit Nutzungsänderung des Bauernhauses in zwei Wohnungen vorgenommen. Hier kann ein seit vielen Jahren leerstehendes Wohn- und Ökonomiegebäude, welches im Umgebungsbereich des Ensembles „Schloss, Johannes-von-Nepomuk-Kirche, Pfarrhaus und Rathausgebäude“ liegt, wieder für Wohnzwecke durch die grundlegende Modernisierung der bestehenden Wohnung und durch die Umnutzung des vorhandenen Ökonomiegebäudes sinnvoll genutzt werden.
- 7.2. In der Enhofer Str. 22/1 wurde eine Baulücke mit einem Wohnhausneubau geschlossen.
- 7.3. In der Enhofer Straße 51 erfolgt der Ausbau einer Scheune zu Wohnzwecken.

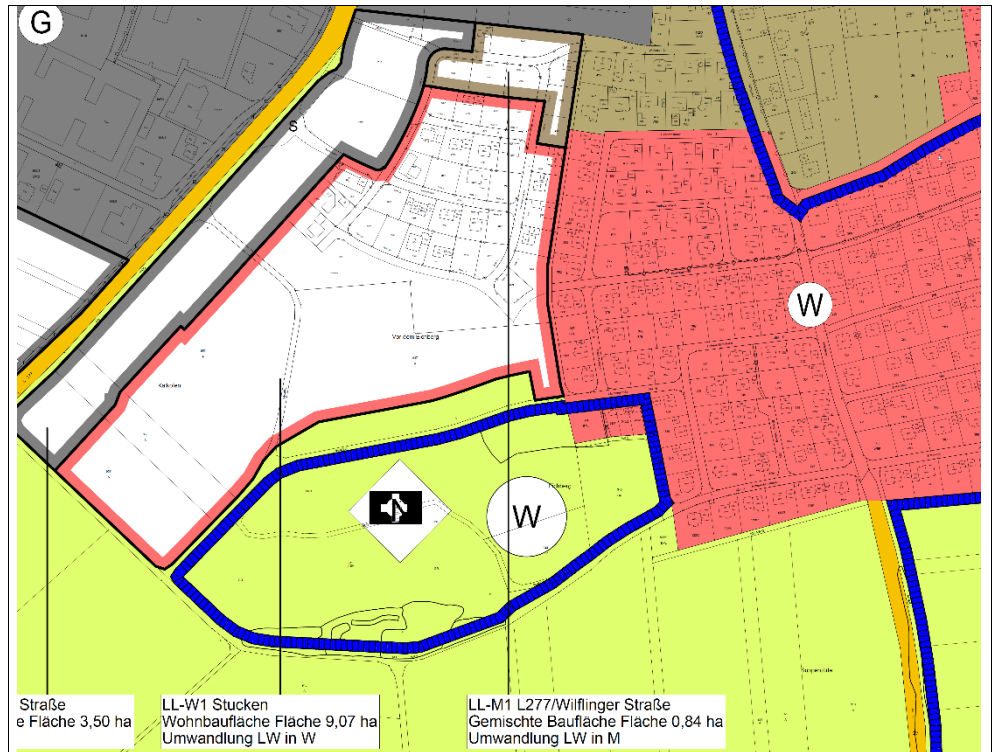
Im Zuge der Maßnahmen zur Innenverdichtung konnte die Gemeinde Langenenslingen bereits neuen Wohnraum in Form von 49 Wohneinheiten, 22 Wohnhäuser und drei Bauplätze schaffen. Durch die Wohneinheiten und -häuser konnten ca. 3,70 ha Flächenversiegelung im Außenbereich erfolgreich vermieden werden.

5.5.4 Vorentwurf Langenenslingen

Wohnbaufläche

LL-W1 Stucken“

9,07 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Sachdarstellung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde Langenenslingen verfügt derzeit im Hauptort über keine Grundstücke für ortsansässige Bauinteressenten. Im letzten Baugebiet der Gemeinde „Baumgarten“ sind alle Grundstücke mittlerweile bebaut oder verkauft. Um der seit dem Jahr 2013 stetig anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen, ist es dringend erforderlich ein neues Baugebiet auszuweisen.
Die Gemeinde hat im Jahr 2017 als Grundlage für den jetzigen Bebauungsplan ein Strukturkonzept erarbeitet welches dem Gemeinderat vorgestellt und von ihm beschlossen wurde. Auf dieser Basis wurden aus der Gesamtfläche zwei Bebauungspläne erstellt. Der Bebauungsplan „Stucken“ und der Bebauungsplan „L 277 / Wilflinger Straße“.

Verfahren zum Bebauungsplan

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 9.642 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht (Umweltinformation) erarbeitet.
Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf außerhalb des Plangebietes gelegene naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden. Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein.

Artenschutz zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine Potentialabschätzung Artenschutz durchgeführt. Die vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben gezeigt, dass innerhalb des Gebietes und auch innerhalb der 150 m Kulisse keine Vorkommen der Feldlerche nachweislich vorhanden sind. (Siehe Umweltinformationen vom 04.07.2018 Seite 12). Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.
Die Untersuchung der Fläche auf Vorkommen der Bromus grossus hat mittlerweile stattgefunden. Ein Vorkommen dieser Art konnte nicht festgestellt werden.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

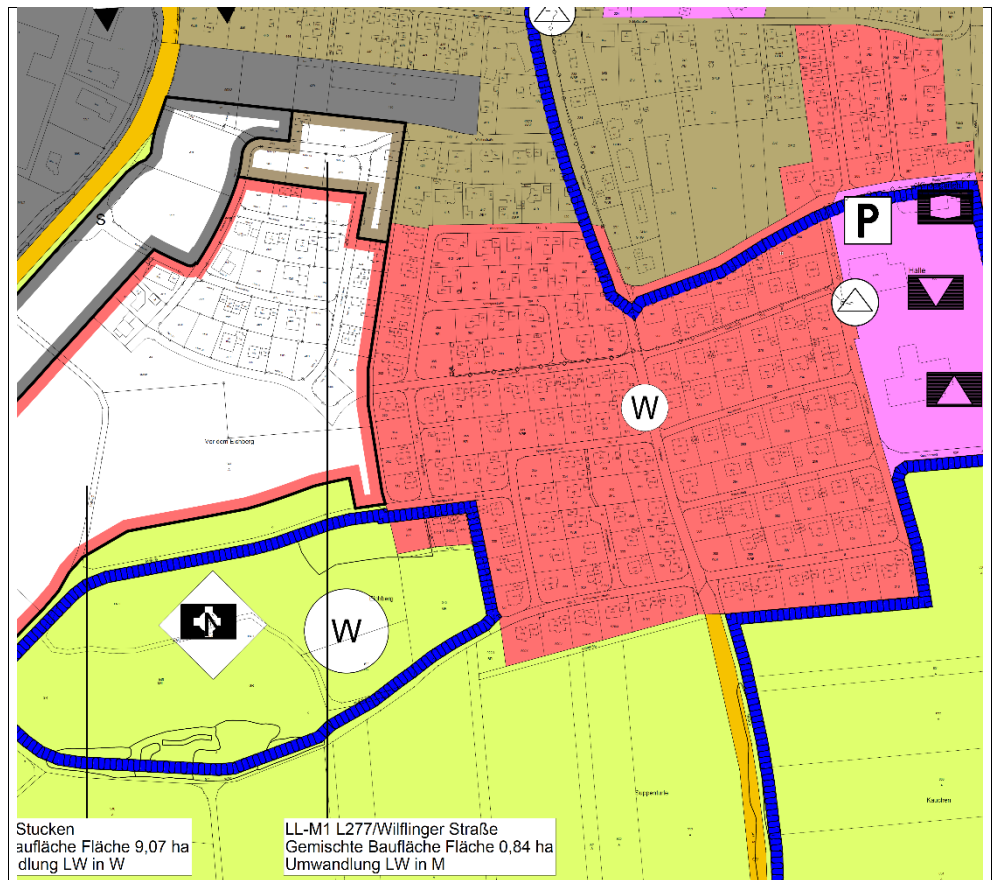
Die Gemeinde hat im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes für die gesamte Fläche zwischen der bestehenden Bebauung „Stuckenstraße“ und dem landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 946 eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, mit dem Ziel zu prüfen, wie weit eine Wohnbebauung ohne Veränderung der Verkehrssituation auf der L 277 und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die westlich und nördlich gelegenen gewerblichen Einheiten nach Norden und Westen heranrücken kann. Als Alternativen wurden ebenfalls Szenarien geprüft wie Reduzierung der Geschwindigkeit auf der L 277, versetzen des Ortseingangsschildes und die Errichtung eines Lärmschutzwalles.
Als Ergebnis, konnte keine vertretbare Möglichkeit gefunden werden, näher als 70 m mit Wohnbebauung an die bestehende Landesstraße heranzurücken. Der Abstand zwischen den westlichsten Wohnbaugrundstücken und dem Fahrbahnrand beträgt ca. 75 m.
Die Flächen westlich des Bebauungsplanes werden in einem separaten Bebauungsplanverfahren als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wird der Störgrad der im

	<p>eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) zulässigen Gebäude und Nutzungen auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Damit werden städtebauliche Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet vermieden. Zur klaren Trennung dieser Bereiche wird an der Westgrenze der Wohnbaugrundstücke ein privates Pflanzgebot diese Zäsur unterstreichen.</p>
Bebauungsplanverfahren	<p>Der Bebauungsplan Stucken ist am 23.07.2018 als Satzung beschlossen worden. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2018 rechtskräftig geworden. Die Fläche wird bereits bebaut. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt demnach im Zuge der Berichtigung.</p>
Bebauung	<p>Stand 16.12.2020 sind alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes Stucken verkauft. Heute sind bereits 19 Grundstücke bebaut. Durch die im Kaufvertrag festgelegt Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren wird davon ausgegangen, dass bis spätestens Juni 2022 die restlichen 13 Grundstücke bebaut werden.</p>
Stucken II	<p>Für den zweiten Bauabschnitt des Baugebietes hat die Gemeinde am 09.12.2019 ein Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen werden</p>

Gemischte Baufläche

LL-M1 „L 277/ Wilflinger Straße“

0,84 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bebauungsplan	Der Bauungsplan L 277 / Wilflinger Straße ist am 17.12.2018 als Satzung beschlossen worden.
Sachdarstellung zum Bauungsplan	Durch den Bauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung örtlicher Gewerbebetriebe geschaffen. Gleichzeitig wird durch den Bauungsplan wegen der aktuellen Nachfrage die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender entlang der Landesstraße L 277 geschaffen. Ergänzt werden soll die gewerbliche Bebauung mit einer Mischnutzung Richtung bestehendes Baugebiet Brechgrube.
Umweltbericht zum Bauungsplan	Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage U1) beigefügt. Aus dem Umweltbericht vom 17.12.2018 wird folgendes zitiert: <i>„Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Diese Überwachungspflicht setzt also ein, wenn Umweltauswirkungen erheblich sind, und es sind insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu betrachten. Die Überwachungspflicht umfasst auch den Nachweis der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden sowie das Landschaftsbild prognostiziert worden. Prognoseunsicherheiten bestehen diesbezüglich nicht. Eine Überwachung dieser Auswirkungen ist nicht erforderlich. Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Ein besonderer Überwachungsbedarf besteht bei der vorgesehenen CEF-Maßnahme für Feldlerchen. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bereits umgesetzt. Eine Überwachung der Durchführung dieser Maßnahmen ist daher nicht mehr erforderlich.“</i>
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bauungsplan	Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Als Fazit dieser Berechnung wird aus dem Umweltbericht vom 17.12.2018 folgendes zitiert: <i>„Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Für die vollständige Kompensation wurden bereits Maßnahmen zur Aufwertung der Langenenslinger Landschaft durchgeführt, aus denen ein Teil im notwendigen Umfang zugeordnet wird. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf von insgesamt 474.812 Ökopunkten den im Rahmen der Flurneuordnung geschaffenen Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos auf den Flurstücken 2409, 2582, 2591, 2593, 2596, 2602, 2611, 2642, Gmk. Wilflingen zuzuordnen. Diese Maßnahmen haben eine Wertsteigerung im Umfang von insgesamt 508 000 Ökopunkten geschaffen.“</i>
Artenschutz zum Bauungsplan	Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist Teil des Umweltberichtes. Als Ergebnis aus dieser wird aus dem Bericht folgendes zitiert: <i>„Bewertung Für das betroffene Gebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur von einer lokalen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Dies ist vor allem durch die Tatsache, dass die Flächen zum Teil dem Lebensraum von Feldlerchen zuzurechnen sind begründet.“</i>

Prognose der Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen verloren. Die wesentliche Wirkung für den Arten- und Biotopschutz besteht in der Veränderung von Kulissen, die zu einer weiteren Meidung geeigneter Agrarlandschaften durch die Feldlerche führen. Dieser Aspekt wird im folgenden Kapitel näher betrachtet.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Die Feldlerche ist durch die Bebauung in ihrem Habitat am meisten betroffen. Der Kulisseneffekt durch die neuen Gebäude wirkt in einem Abstand von bis zu 150 m, sodass die Habitatqualität der umliegenden Felder für die Feldlerche stark abnimmt.

Insgesamt gehen durch die Bebauung 4,5 ha geeignete Habitatstruktur verloren. In diesem Gebiet wurde zum Untersuchungszeitpunkt ein Feldlerchenrevier kartiert.

Von weiterer Bedeutung sind die Vorkommen des Hausperlings. Diese siedlungsfolgende Art wurde vor allem am Rand bestehender Bebauung und entlang der L 277 festgestellt. Die Bestandsaufnahmen zeigen deutlich, dass diese Art Wohn- und Gewerbegebiete in Randlage zu Äckern gerne als Brutplatz nutzt. Insofern ist für den Haussperling kein Lebensraumverlust zu erwarten.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Bei Eingriffen in Gehölze können Vögel und deren Entwicklungsstadien (insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Um den Verbotstatbestand zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 31. Oktober bis 27. Februar zuzulassen.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die zukünftige Bebauung wird sich der Kulisseneffekt für die Feldlerche verstärken. Es ist davon auszugehen, dass der Kulisseneffekt zu einer Meidung der Ackerflächen durch die Feldlerche führt. Abbildung 9 verdeutlicht diesen Effekt und vergleicht die bestehende Vorbelastung mit der Neubelastung durch das geplante Baugebiet.

Dieser Effekt führt zu einer Abnahme der Habitateignung bisher nicht vorbelasteter Flächen in der Größenordnung von 4,5 ha südwestlich der bestehenden Bebauung und ist als Störung, die zu einer Revieraufgabe führt, zu betrachten. Von der Neubelastung ist ein Revier betroffen. Da die Entwertung der Flächen zu einer Revieraufgabe führt, kommt dies dem Tatbestand der Entnahme aus der Natur gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gleich. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, sind funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen der vorkommenden Vogelarten können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Wirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen.“

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan

Die Gemeinde hat im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes für die gesamte Fläche zwischen der bestehenden Bebauung „Stuckenstraße“ und dem landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 946 eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, mit dem Ziel zu prüfen, wie weit eine Wohnbebauung ohne Veränderung der Verkehrssituation auf der L 277 und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die westlich und nördlich gelegenen gewerblichen Einheiten, nach Norden und Westen heranrücken kann. Als Alternativen wurden ebenfalls Szenarien geprüft, wie sich eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der L 277, versetzen des

Ortseingangsschildes und die Errichtung eines Lärmschutzwalles auswirken würden.

Als Ergebnis, konnte keine vertretbare Möglichkeit gefunden werden, näher als 70 m mit einer Wohnbebauung an die bestehende Landesstraße heranzurücken. Der Bereich dazwischen kann demnach nur als Gewerbegebiet genutzt werden.

Die Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wird der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zulässigen Gebäude und Nutzungen, auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Damit werden städtebauliche Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet („Stucken“) vermieden. Zur klaren Trennung dieser Bereiche wird an der Westgrenze der Wohnbaugrundstücke ein privates Pflanzgebot diese Zäsur unterstreichen.

Im nördlichen Bereich wurde ebenfalls nachgewiesen, dass durch die bestehende Flächenausweisung im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche vgl. FNP oben) und der derzeit bestehenden Nutzung („Stuckenstraße 17“, insbesondere Lärmauswirkungen), es nicht möglich ist ein Wohngebiet auszuweisen. Derselbe Sachverhalt hat auch im Jahr 1990 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brechgrube“ dazu geführt, dass die Grundstücke zwischen der Welfenstraße und der Eichbergstraße ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wurden. In Verlängerung dieser Nutzung aus dem Baugebiet „Brechgrube“ bis zur geplanten gewerblichen Nutzung im Westen, entspricht dies einer sinnvollen städtebaulichen Gliederung.

Als Beurteilungsgrundlage für die Erstellung des Gutachtens wurde die DIN 18005 angewendet.

Ergebnis:

„Fazit Gewerbelärm

Mit dem Abrücken der geplanten Wohnbebauung und der Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Puffer zur geplanten Wohnbebauung bleiben die jeweils zulässigen Immissionsrichtpegel der DIN 18 005 Gewerbe in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, im geplanten Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet unterschritten.

Fazit – Verkehrslärm 2032 nach DIN 18005 Verkehr

Mit dem Abrücken der geplanten Wohnbebauung und der Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Puffer zur geplanten Wohnbebauung werden die jeweils zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und im geplanten Mischgebiet überschritten.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm können von den kommunalen Gremien abgewogen werden.

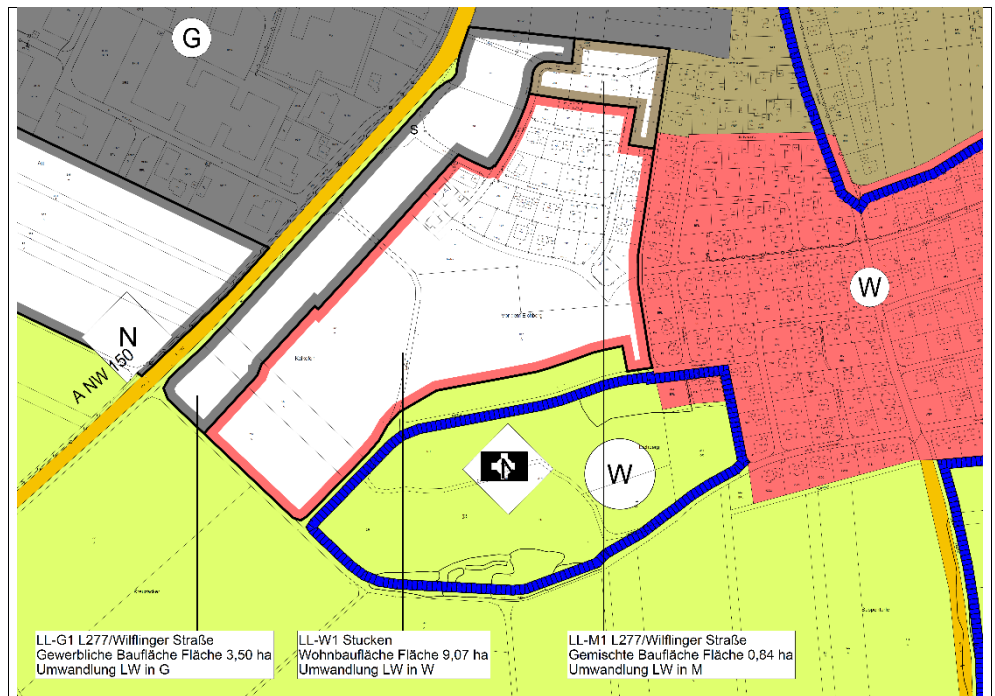
Wir empfehlen die Abwägung der marginalen Überschreitungen bis zu maximal 1,9 dB(A) der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die kommunalen Gremien.“

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Lärmgutachters.

Gewerbliche Baufläche

LL-G1 „L 277/Wilflinger Straße“

3,50 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

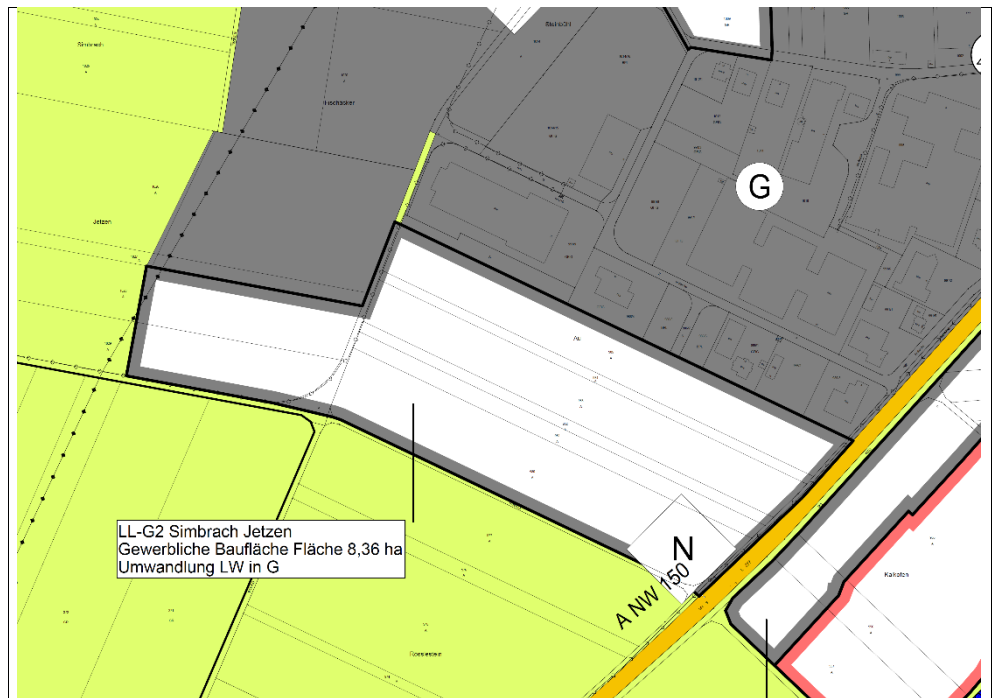
Bebauungsplan

Der Bebauungsplan L 277 / Wilflinger Straße ist am 17.12.2018 als Satzung beschlossen worden.
 Im Nordwestlichen Bereich hat am 12.11.2020 ein Penny-Markt eröffnet.

Gewerbliche Baufläche

LL-G2 „Simbrach/Jetzen“

8,36 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

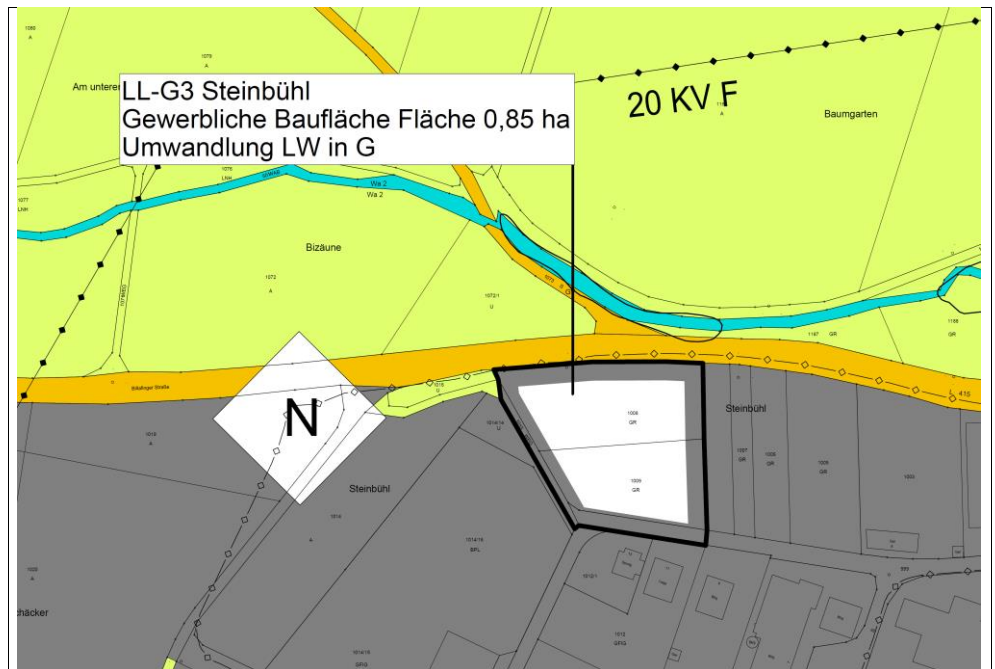
Bemerkungen

Die Gemeinde möchte im Bereich der Gewanne Simbrach und Jetzen weitere gewerbliche Bauflächen ausweisen. Ortsansässige Unternehmen benötigen Flächen zur Erweiterung. Hierzu liegen bereits konkrete Anfragen vor. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2018 ein Gesamtstrukturkonzept hierfür erstellt.

Gewerbliche Baufläche

LL-G3 „Steinbühl“

0,85 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Nein
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

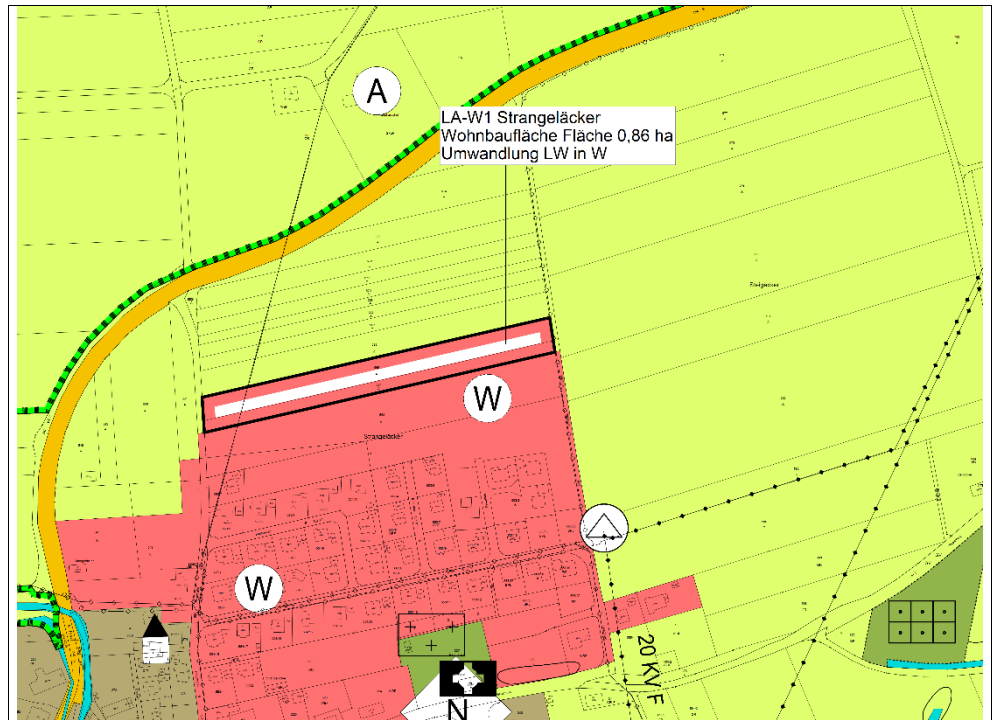
5.5.5

Vorentwurf Langenenslingen-Andelfingen

Wohnbaufläche

LA-W1 „Strangeläcker“

0,86 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

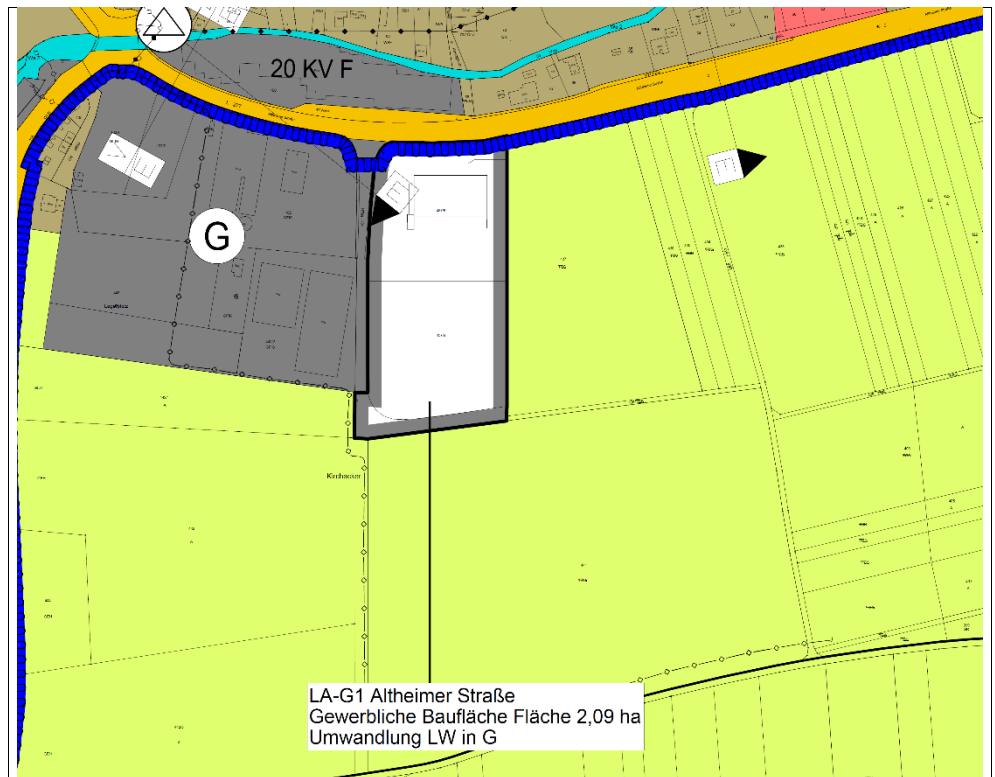
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	90 m nördlich
angrenzend §32 Biotope	Nein

Gewerbliche Baufläche

LA-G1 „Altheimer Straße“

2,09 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bebauungsplan	<p>Der Bebauungsplan Altheimer Straße ist am 23.04.2018 als Satzung beschlossen worden. Das Landratsamt Biberach hat den Bebauungsplan am 02.07.2018 genehmigt. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 13.07.2018 rechtskräftig geworden. Die Fläche ist bereits bebaut.</p>
Sachdarstellung	<p>Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung der Firma ensutec geschaffen. Bisher befindet sich das Unternehmen in Altheim. Das Unternehmen möchte seine Kapazitäten erweitern und benötigt dafür dringend einen neuen Standort. Im Ortsteil Andelfingen der Gemeinde Langenenslingen soll dies am geplanten Standort umgesetzt werden.</p>
Umweltbericht zum Bebauungsplan	<p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage U1) beigefügt. Aus dem Bericht vom 23.04.2018 wird folgendes zitiert:</p> <p><i>„Landschaft</i> <i>Die vorangegangenen Aspekte sind zu einem großen Teil Funktionen der Landschaft. Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und die Eignung als Erholungsraum betrachtet.</i></p> <p><i>Bestand</i> <i>Das Landschaftsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes wird durch die bestehenden gewerblichen Bauten geprägt. Bestehende Hecke an den Schlaggrenzen innerhalb des ehemaligen Abbaugebietes und die dazwischen stattfindende ackerbauliche Nutzung prägen das Bild der unbebauten Landschaft. Da sich das Gebiet innerhalb einer ehemaligen Abbaufläche befindet, die gegenüber der umgebenden Landschaft deutlich abgesenkt ist, sind Einblicke in das Gebiet von Osten und Süden nur im unmittelbaren Nahbereich möglich. Gleiches gilt für die Richtungen Nord und West, da hier die bestehende Bebauung den Blick verstellt. Spezielle Erholungsinfrastruktur ist nicht vorhanden.</i></p> <p><i>Bewertung</i> <i>Das Landschaftsbild im Bereich des Untersuchungsgebiets besitzt eine mittlere Vielfalt mit einigen landschaftsprägenden Elementen. Die großformatige gewerbliche Bebauung mindert jedoch die Eigenart. Insgesamt kommt dem Landschaftsbild eine mittlere bis geringe Bedeutung zu.</i></p> <p><i>Prognose der Auswirkungen</i> <i>Die geplante Bebauung wird im Kontext mit der bestehenden gewerblichen Bebauung wahrnehmbar sein. Die bestehende bauliche Kulisse verschiebt sich um ca. 100 m nach Osten. Im Osten ist durch die bestehende Hecke eine Einbindung in die freie Landschaft bereits gegeben.</i></p> <p><i>Maßnahmen</i> <i>Zur Einbindung der geplanten Bebauung im Norden wird entlang der L 277 ein Pflanzgebot festgesetzt (Maßnahme 3).</i></p>

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan

<p>„Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen von Biotopen und Boden erfolgt in Anlehnung an die Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). In der Bilanz werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 BNatSchG berücksichtigt.</p> <p>Um den Nachweis führen zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausreichen, erfolgte eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind die Beeinträchtigungen durch direkten Flächenverlust ausschlaggebend. Die vorgenommene Herleitung des Kompensationsumfangs ist nachfolgend dargestellt, die Berechnungsgrundlagen enthält Anhang 1 des Umweltberichtes.</p> <p>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.</p> <p>Durch die Beanspruchung von Äckern und Ruderalvegetation sowie die Störung bestehender Hecken entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Zum Ausgleich erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs Gehölzpflanzungen entlang der L 277. Diese Maßnahmen sind zur Kompensation nicht ausreichend, es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 49 390 Ökopunkten.</p>
<p>Die Kompensation dieses Bedarfs erfolgt durch bereits durchgeführte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen.</p> <p>Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt</p> <p>Durch anlagebedingte Neuversiegelung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen auf einer Fläche von 13 728 m², da hier Böden geringer bis mittlerer Bedeutung verloren gehen. Auch bei den nicht überbauten Böden auf den Baugrundstücken ist mit einer Abnahme der natürlichen Ertragsfähigkeit zu rechnen. Es entsteht insgesamt ein Wertverlust von 71 510 Ökopunkten. Die Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs erfolgt durch bereits durchgeführte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen.</p> <p>Schutzgüter Landschaft und Erholung, Wohnumfeld, Kulturgüter</p> <p>Für diese Schutzgüter ist ein quantitativer Vergleich nicht möglich. Die vor allem optischen Beeinträchtigungen werden durch Eingrünungsmaßnahme an der L 277 soweit kompensiert, dass eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Gebäude erreicht wird.</p> <p>Fazit</p> <p>Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Für die vollständige Kompensation wurden bereits Maßnahmen zur Aufwertung der Langenenslinger Landschaft durchgeführt aus denen ein Teil im notwendigen Umfang zugeordnet wird. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf von insgesamt 120 900 Ökopunkten der Maßnahme des Ökokontos „001 Renaturierung am Altbach“ (Flst. Nr. 686, 687, 692, 693, 694, 695, 696 Gemarkung Andelfingen, 26.040 m², 142.292 Punkte) mit 85 % anzurechnen.</p> <p>Für die Refinanzierung ist folgende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 135b BauGB in den Satzungstext aufzunehmen:</p> <p>Je m² überbaubarer Grundstücksfläche werden 8,81 Ökopunkte der Maßnahme 001 aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen zugeordnet.</p>

Artenschutz zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine Potenti-
alabschätzung Artenschutz durchgeführt.

Aus dem Bericht vom 23.04.2018 wird folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Die Artengruppe der Vögel, Reptilien und der Fledermäuse sind von ar-
tenschutzrechtlicher Bedeutung. Im Nachfolgenden wird daher geprüft, ob
die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und ggf.
Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Da die am Gebietsrand vorhandene Feldhecke als Fortpflanzungs- und
Ruhestätte für Vögel erhalten bleibt, ist das Beschädigungsverbot nicht
betroffen.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Bei Eingriffen in Gehölze können Tiere und deren Entwicklungsstadien
(insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Aufgrund der Ab-
grenzung der überbaubaren Flächen sind Eingriffe in Gehölze nicht erfor-
derlich.

In Habitats, die durch einzelne Zauneidechsen genutzt werden können
wird durch die Festsetzungen nicht eingegriffen. Dennoch kann es durch
Überfahren der straßenbegleitenden Grünflächen zu Schädigungen kom-
men. Dies ist jedoch auch bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung o-
der der Abbautätigkeit im Kieswerk der Fall und wird daher als lebens-
raumspezifische Auswirkung betrachtet.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen der potenziell vorkommenden, weit verbreiteten Vo-
gelarten können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwir-
kungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind.

Die entlang der Hecke voraussichtlich jagenden Fledermausarten zählen
nicht zu den lichtempfindlichen Arten der Streuobstwiesen und Wälder.
Dennoch kann eine Meidung bei zu starker Streulichteinwirkung auf die
Hecke nicht ausgeschlossen werden.

Dass diese Meidung Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler
Fledermauspopulationen haben wird ist unwahrscheinlich, da die dem Ge-
werbegebiet abgewandte Seite der Hecke weiterhin unbeleuchtet bleibt
und auch in unmittelbarer Nachbarschaft weitere unbeeinflusste Leitstruk-
turen vorhanden bleiben. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs.
1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen.

Überprüfung der Betroffenheit von Arten oder natürlichen Lebensräumen
im Sinne des Umweltschadensgesetzes

Nach § 19 BNatSchG gilt die Schädigung von Arten und natürlichen Le-
bensräumen als Umweltschaden im Sinne des USchadG. Zu diesen Arten
zählen die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und die Vogel-
arten nach Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Zu
den natürlichen Lebensräumen zählen die Lebensräume des Anhangs I
der FFH-Richtlinie sowie die Lebensräume der oben genannten Arten und
die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie
aufgeführten Arten. Eine Schädigung liegt auch außerhalb der FFH- und
Vogelschutzgebiete vor.

Ein Vorkommen der streng geschützten Arten und Europäischer Vogelart-
en wird bei der Zulassung des Bebauungsplans berücksichtigt. Weitere
durch § 19 BNatSchG gemeinten Arten und Lebensräume sind im Plange-
biet nicht vorhanden.

Eine unzulässige Schädigung liegt somit nicht vor (vgl. § 19 Abs. 1
BNatSchG).“

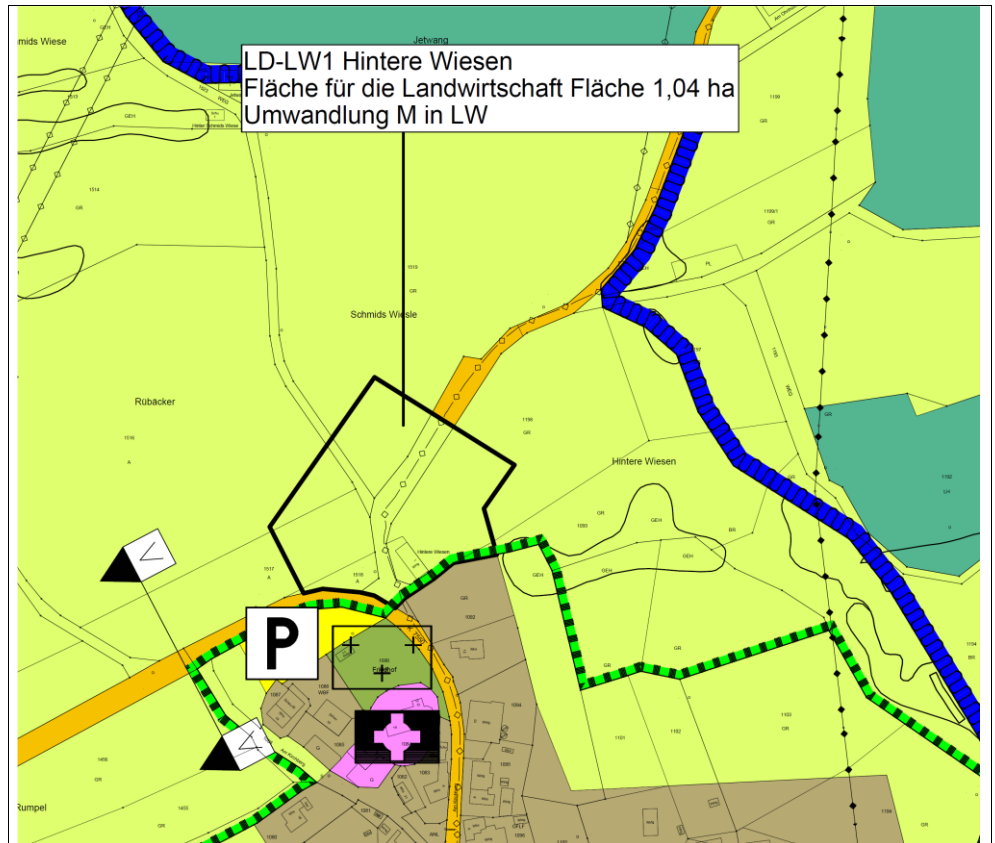
5.5.6

Vorentwurf Langenenslingen-Dürrenwaldstetten

Fläche für die
 Landwirtschaft

LD-LW1 „Hintere Wiesen“

1,04 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Ja

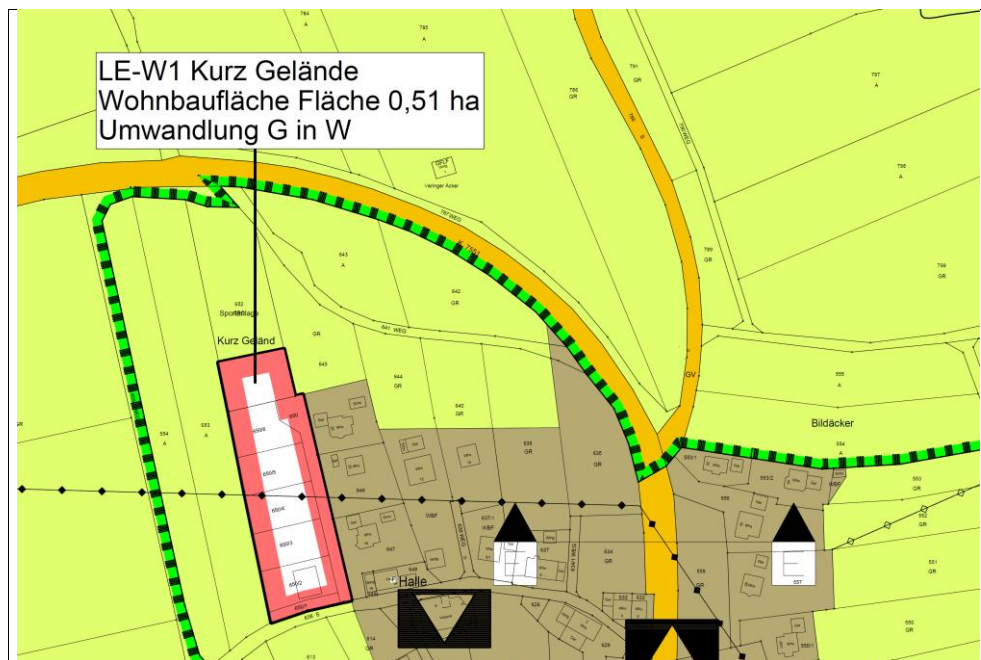
5.5.7

Vorentwurf Langenenslingen-Egelfingen

Wohnbaufläche

LE-W1 „Kurz Gelände“

0,51 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand Andelfingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein

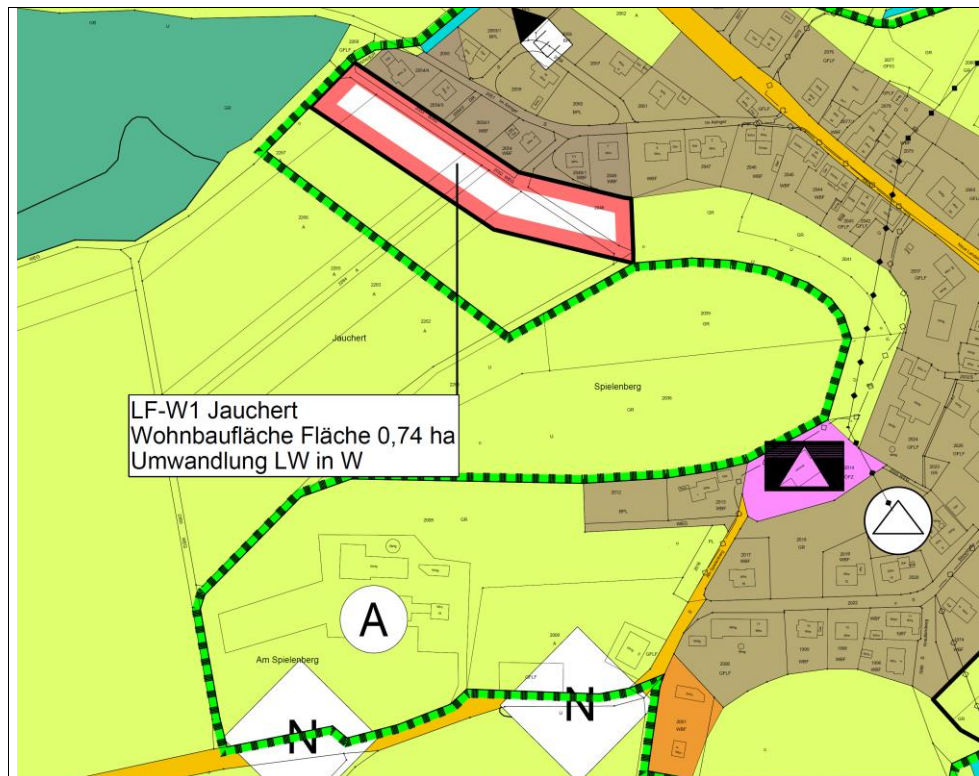
5.5.8

Vorentwurf Langenenslingen-Friedingen

Wohnbaufläche

LF-W1 „Jauchert“

0,74 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

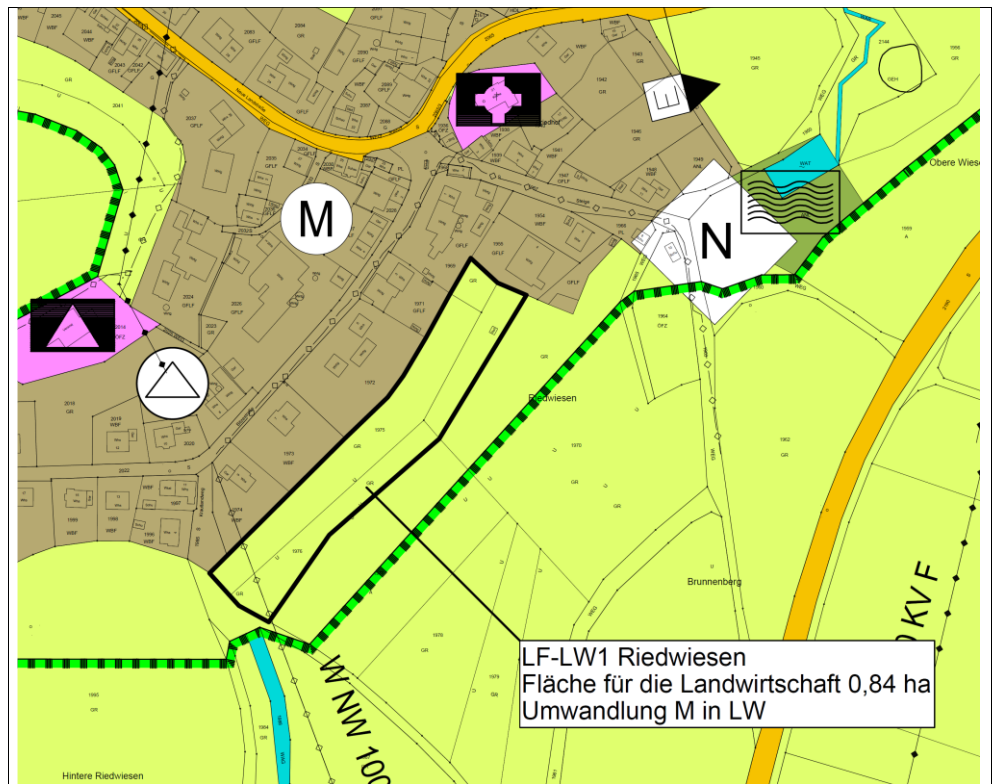
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

LF-LW1 „Riedwiesen“

0,84 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand Andelfingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

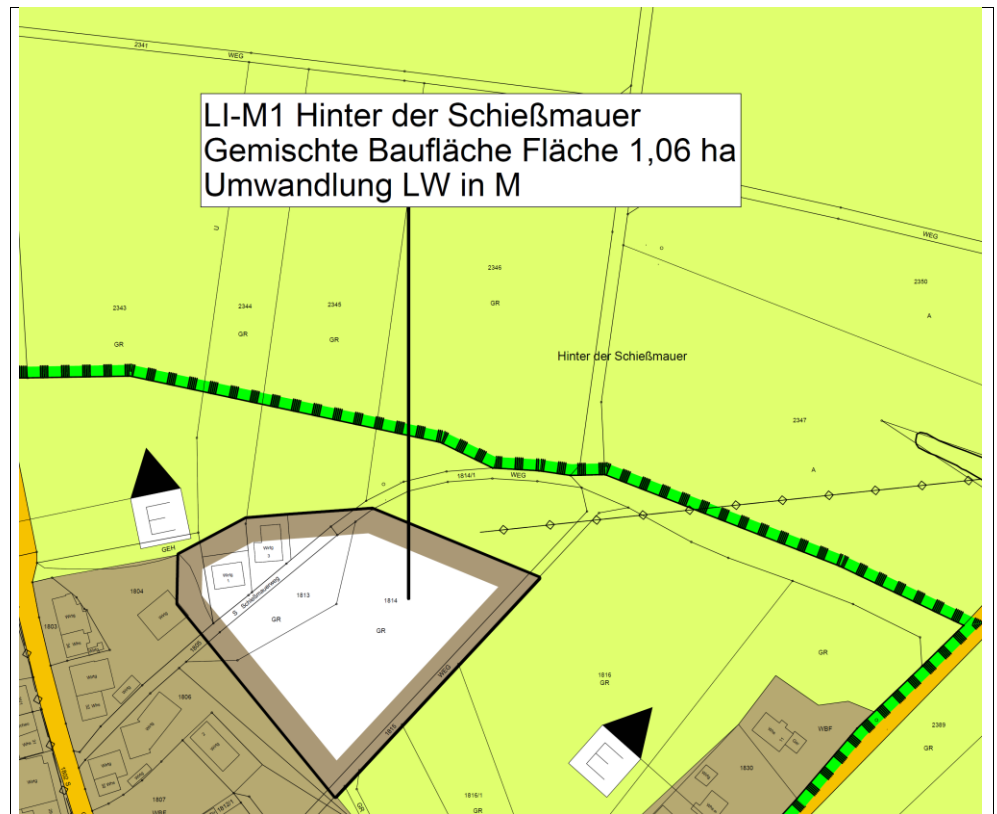
5.5.9

Vorentwurf Langenenslingen-Ittenhausen

Gemischte Baufläche

LI-M1 „Hinter der Schießmauer“

1,06 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

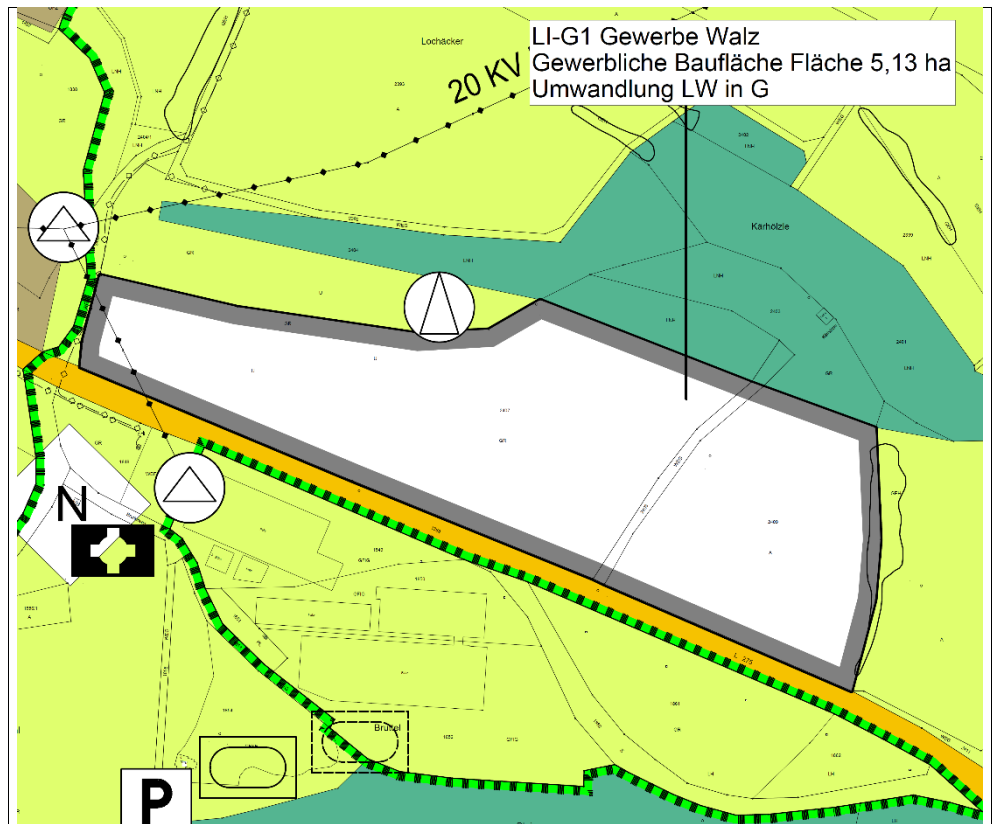
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	50 m nördlich
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

LI-G1 „Gewerbe Walz“

5,13 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

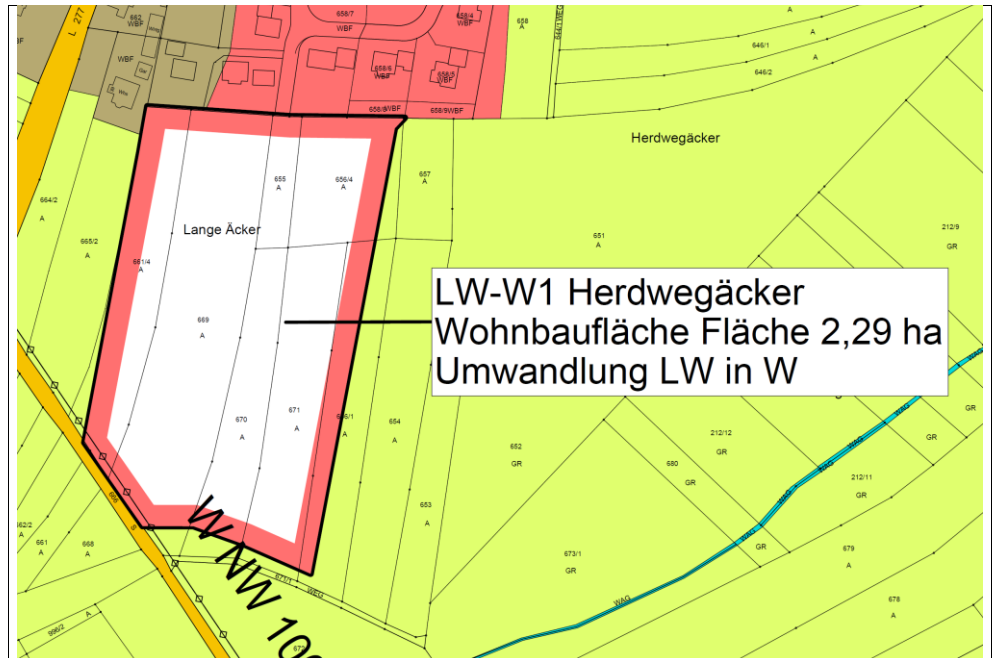
5.5.10

Vorentwurf Langenenslingen-Wilflingen

Wohnbaufläche

LW-W1 „Herdwegäcker“

2,29 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand Wilflingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

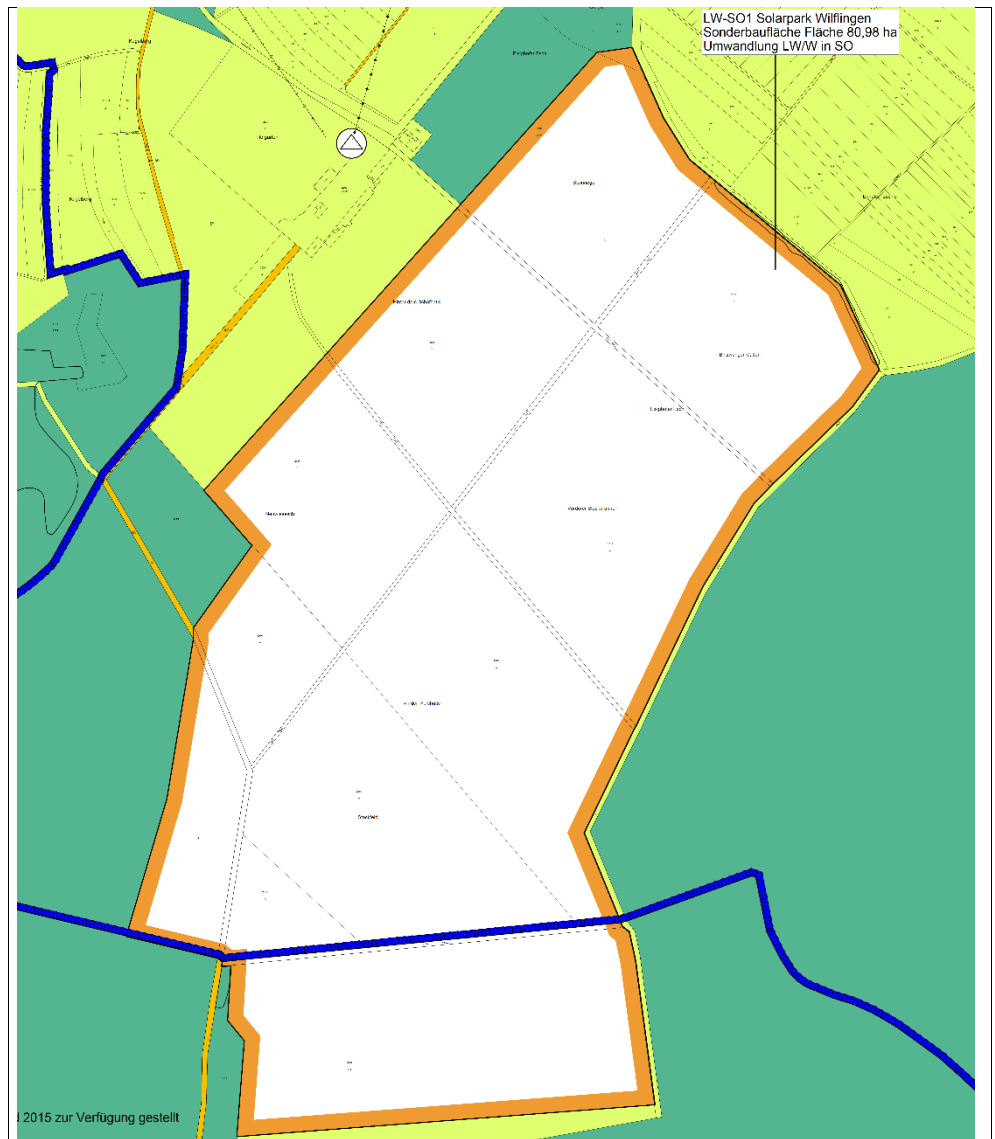
Bebauungsplan

Die Gemeinde hat am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB für das Baugebiet „Herdwegäcker III“ gefasst. Am 23.11.2020 wurde der Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird bis spätestens 31.12.2021 abgeschlossen.

Sonderbaufläche
 Zweckbestimmung
 Freilandphotovoltaikanlage

LW-SO1 "Solarpark Wilflingen"

80,98 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlich Bundesstraße Ertingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Nein
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

Erheblichkeit
von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Ja
angrenzend FFH- / Vogelschutzge- biete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

5.5.11

Flächenbilanz Langenenslingen

Neuausweisung
 Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Stucken“	LL-W1	9,07 ha
Wohnbauflächen	„Strangeläcker“	LA-W1	0,86 ha
Wohnbauflächen	„Kurz Gelände“	LE-W1	0,51 ha
Wohnbauflächen	„Jauchert“	LF-W1	0,74 ha
Wohnbauflächen	„Herdwegäcker“	LW-W1	2,29 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen 13,47 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo 13,47 ha

Neuausweisung
 Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„L277/Wilflinger Straße“	LL-M1	0,84 ha
Gemischte Bauflächen	„Hinter der Schießmauer“	LI-M1	1,06 ha

Neuausweisung gemischte Bauflächen gesamt 1,90 ha

Rücknahme
 Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Hintere Wiesen“	LD-LW1	- 1,04 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Riedwiesen“	LI-LW1	-0,84 ha

Rücknahme Gemischte Baufläche - 1,88 ha

Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo 0,02 ha

Neuausweisung
 Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Bauflächen	„L277/Wilflinger Straße“	L-G1	3,50 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Simbrach Jetzen“	L-G2	8,36 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Steinbühl“	L-G3	0,85 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Altheimer Straße“	LA-G1	2,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Gewerbe Walz“	LI-G1	5,13 ha

Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt 19,93 ha

Neuausweisung Gewerbliche Baufläche Saldo 19,93 ha

Neuausweisung
 Sonderbaufläche

Sonderbaufläche	„Solarpark Wilflingen“	LW-SO1	80,98 ha
-----------------	------------------------	--------	----------

Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt 80,98 ha

Neuausweisung Gewerbliche Baufläche Saldo 80,98 ha

5.6

Unlingen

Die Gemeinde Unlingen hat insgesamt 2.420 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 2.687 ha. Unlingen besteht aus 5 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Göffingen, Möhringen, Dietelhofen und Uigendorf zu Unlingen.

5.6.1

Strukturdaten

Flächengröße:	2.687 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	2.420 (Stand II/2020), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	224 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	32,3 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	16 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2015) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.6.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Unlingen insgesamt eine Wohnbauflächen mit einer Größe von 0,95 ha ausweisen. Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Unlingen selbst und in Uigendorf beabsichtigt. In der Summe sind das 3,83 ha. Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme von gemischten Bauflächen durch die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Unlingen im Umfang von insgesamt 2,88 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von einer gewerblichen Baufläche in Unlingen selbst beabsichtigt. Diese gewerbliche Baufläche hat insgesamt eine Größe von 6,66 ha. Zusätzlich soll in Unlingen eine 0,6 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung regenerativer Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung ausgewiesen werden.

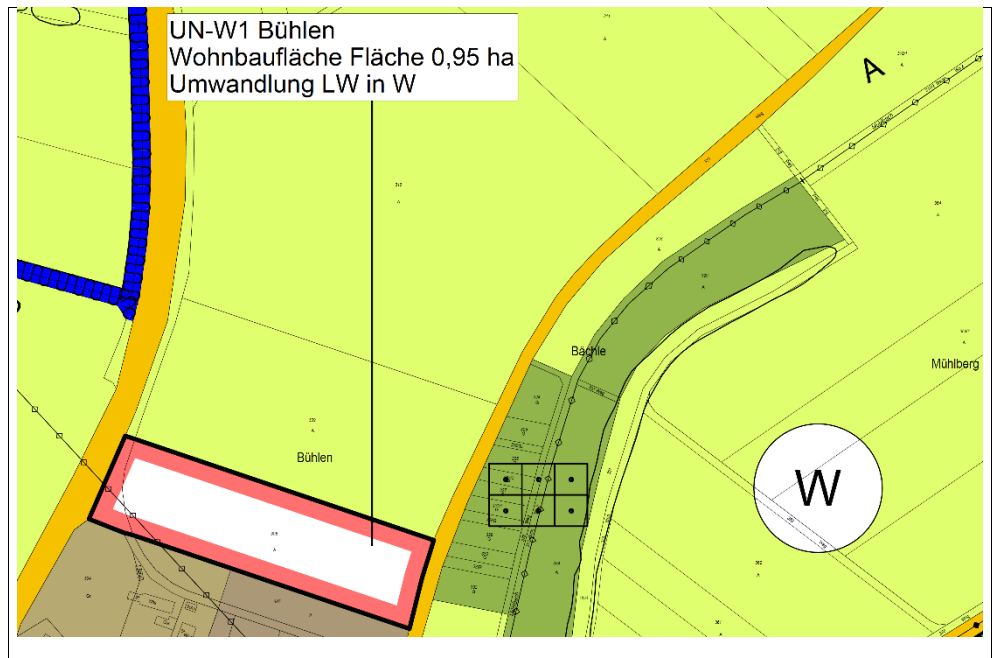
5.6.3

Vorentwurf Unlingen

Wohnbaufläche

UN-W1 „Bühlen“

0,95 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand Unlingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

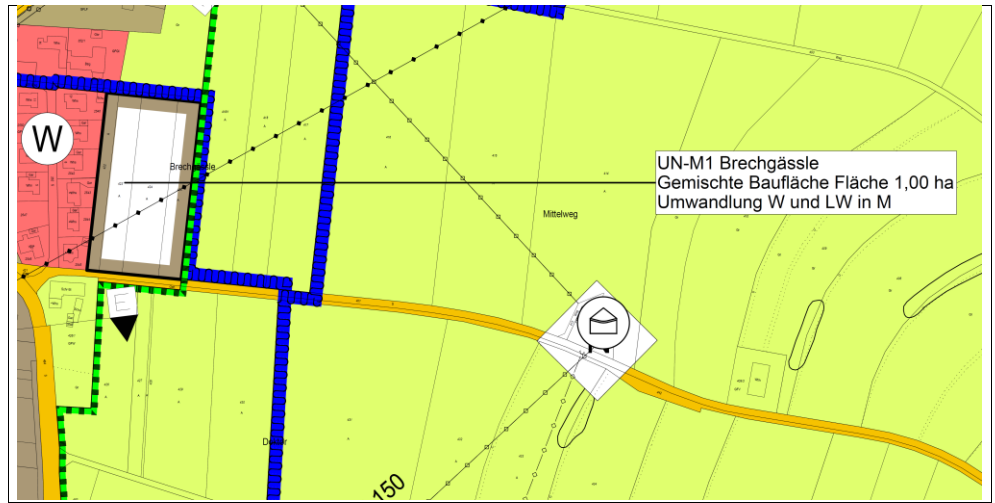
Bemerkungen

Im Bereich Mühlberg ist eine bauliche Entwicklung aufgrund der Hochwassergefahrenkarte nicht mehr möglich. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde diese Fläche aus dem Flächennutzungsplan mit anderen Flächen tauschen. Dies soll zum einen mit einer nördlichen Erweiterung der gemischten Baufläche Bühlen im Umfang von 0,95 ha, erfolgen zum anderen mit einer Wohnbaufläche im Teilort Göffingen.

Gemischte Baufläche

UN-M1 „Brechgässle“

1,00 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

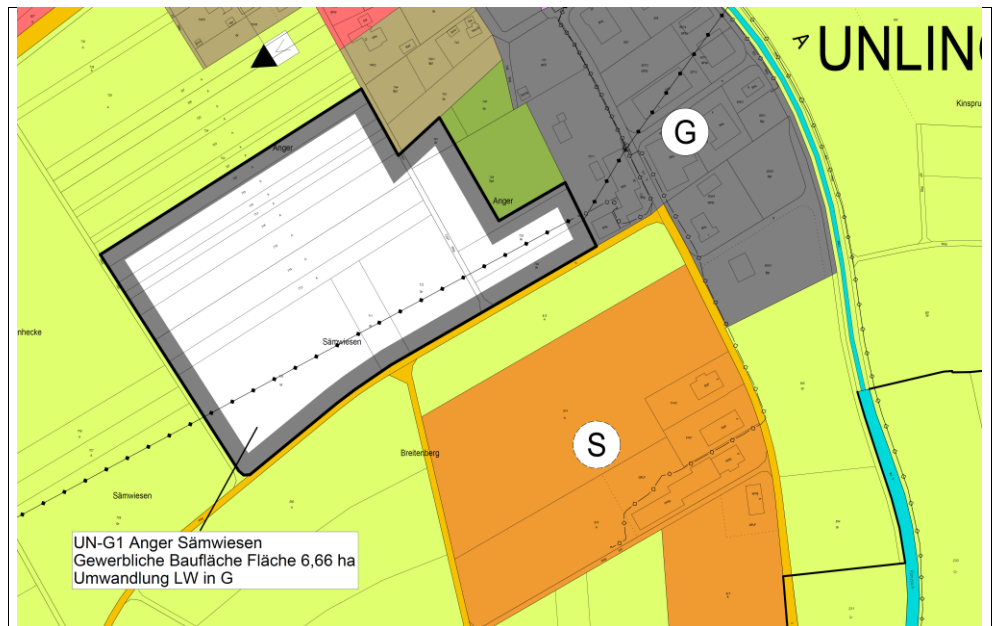
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

UN-G1 „Anger Sämwiesen“

6,66 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südwestlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Flächen für die Landwirtschaft/ Grünfläche/gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	nein

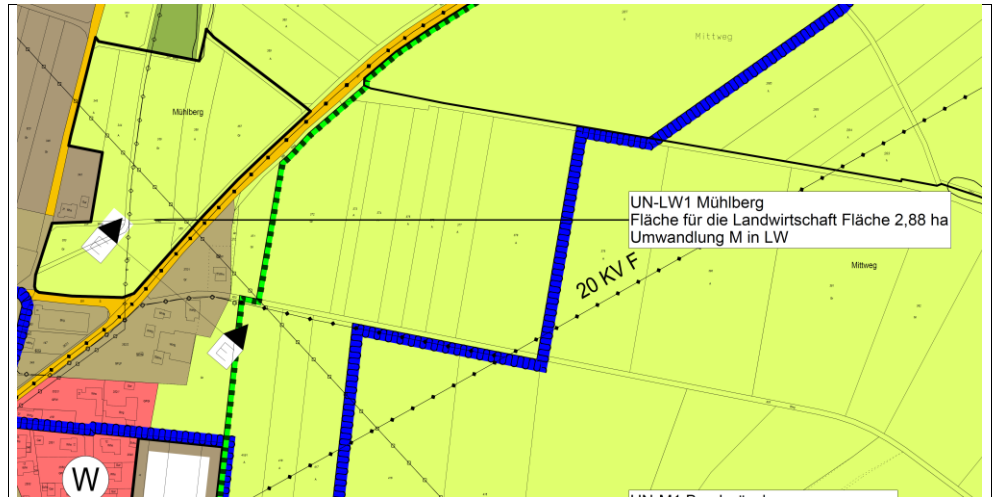
Bemerkungen

Die Gemeinde Unlingen möchte im südwestlichen Bereich ihre gewerbliche Entwicklung weitertreiben. Es gibt mehrere Gewerbetreibende, vorwiegend aus Unlingen und Teilorten, die in Unlingen ein Gewerbe ansiedeln möchten. Derzeit stehen in Unlingen überhaupt keine Flächen mehr zur Verfügung. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist deshalb sehr dringend. Dazu soll insgesamt eine Fläche von 6,66 ha ausgewiesen werden. Zur Kompensation wird eine 0,28 ha große bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Streuobstwiese zurück in Grünfläche gewandelt.

Fläche für die
 Landwirtschaft

UN-LW1 „Mühlberg“

2,88 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

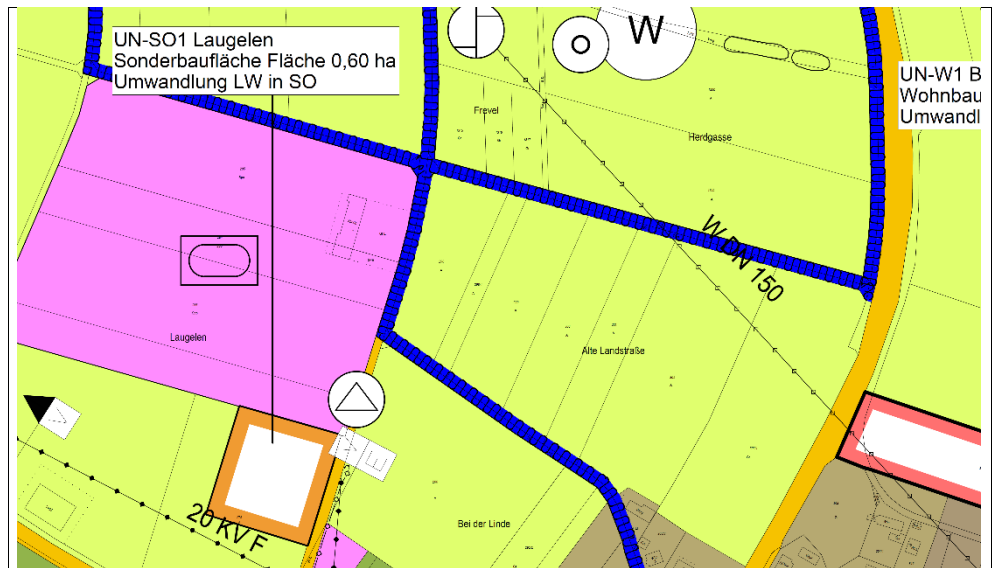
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

Sonderbaufläche

UN-SO1 „Laugelen“

0,60 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	nein

Bebauungsplan

Ziel und Zweck der Planung
 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat in Unlingen am 19.10.2020
 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, zukünftig in diesem Bereich Anlagen für den Betrieb und die Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden errichten zu können.

Der Vorhabensträger plant, sein bereits in Unlingen bestehendes Nahwärmeversorgungsnetz weiter auszubauen. Es ist beabsichtigt, neben den

öffentlichen Einrichtungen wie Schulzentrum, Gemeindehalle und Sport-
halle auch weitere private Haushalte, insbesondere im Bereich der Unlinger
Siedlung an das Nahwärmeversorgungsnetz anzuschließen.

Bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.07.2020 in Unlingen
wurde die Funktionsweise des Nahwärmeversorgungsnetzes ausführlich
interessierten Bürgern vorgestellt. Für das Vorhaben ist durch die Bürger-
schaft ein großes öffentliches Interesse signalisiert worden.

Insgesamt wird das Nahwärmeversorgungsnetz eine Länge von ca. 6 km
vorweisen. Die Netzdichte (Anzahl der Gebäudeanschlüsse) ist bereits er-
reicht. Mit den ersten Baumaßnahmen (Leitungsverlegungen) wird bereits
Ende 2020 begonnen.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“ wird gemäß § 10 BauGB im
Regelverfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Unlingen hat die Planungshoheit. Nach dem förmlichen Auf-
stellungsbeschluss des Vorentwurfes im Gemeinderat, schließt sich eine
frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägeranhörung an.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden aufgenommen und behandelt.
Der Gemeinderat wägt die Stellungnahmen entsprechend dem Behand-
lungsvorschlag der Verwaltung ab und fasst anschließend den Auslegungs-
beschluss.

Dem Auslegungsbeschluss schließt sich die nochmalige, mindestens ein-
monatige, öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an. Mit Be-
handlung dieser Stellungnahmen beschließt der Gemeinderat von Unlingen
den Schriftlichen Teil und die Örtlichen Bauvorschriften jeweils als selb-
ständige Satzung. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Be-
schlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutz-
rechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgender arten-
schutzrechtlicher Beurteilung:

*Durch das Entfernen der Gehölzstrukturen kann es zu artenschutzrechtli-
chen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen, da dies
bei einer Bebauung, im Gegensatz zur bisherigen Nutzung nicht im Rah-
men der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt.
Durch den Verlust von Gehölzen werden potenzielle Fortpflanzungs- und
Ruhestätten von besonders geschützten europäischen Vogelarten zerstört
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG). Das Entfernen von Gehölzen, die aus-
schließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte die-
nen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr.
3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der be-
troffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2
ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Land-
schaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbe-
stand geführt hat.*

*Der Verbotstatbestand der Störung kann gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
bei Vorkommen der o.g. planungsrelevanten Arten ausgeschlossen wer-
den.*

*Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Gehölzfällungen außer-
halb der Fortpflanzungs- und Ruhezeit zwischen Anfang Oktober und Ende
Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens
gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.*

*Eine vertiefende Untersuchung vorkommender Arten wird nicht für erforder-
lich gehalten.*

Standortfindung

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Gemeinde eine umfangreiche Standortuntersuchung durchgeführt. Hierbei waren insbesondere die räumliche Nähe (Nahwärmeversorgungsnetz) zu den hierbei angedachten Hauptabnehmern der Wärme (Schulzentrum, Gemeindehalle und Sporthalle) sowie der Unlinger Siedlung für den Standort ausschlaggebend. Durch die Vorprägung des Gebietes als Produktionsfläche eines Gartencenters mit Baumschule, dient die Fläche heute bereits mehr einer gewerblichen Produktion, als einer klassischen Nutzung für die Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion). Der Konflikt mit einer konkurrierenden landwirtschaftliche Nutzung ist dadurch nicht gegeben.

Direkt Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich der Sportplatz von Unlingen und westlich das Gartenzentrum. Damit ist der Standort städtebaulich bereits vorgeprägt. Durch die bestehende Eingrünung im Norden, Westen und Süden, wird der Eingriff ins Landschaftsbild abgemildert. Durch die Alte Landstraße und die Daugendofer Straße ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden. Möglicher Anlieferverkehr kann über die K 7588 direkt auf die B 311 (Ortsumfahrung) auffahren ohne dabei durch den Ortskern von Unlingen fahren zu müssen.

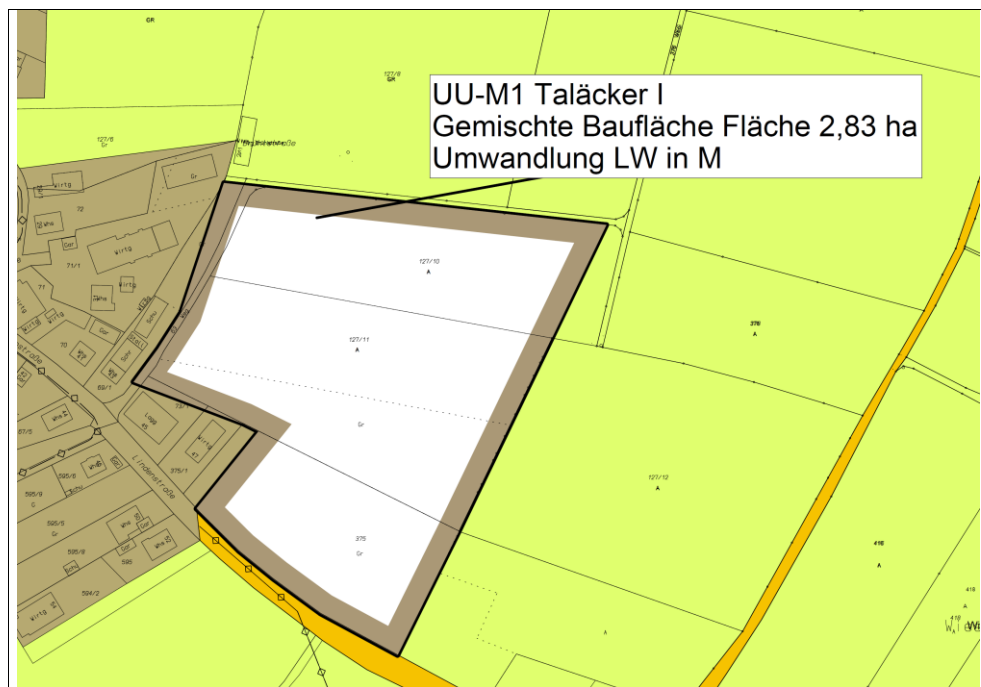
5.6.4

Vorentwurf Unlingen-Uigendorf

Gemischte Baufläche

UU-M1 „Taläcker I“

2,83 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

5.6.5 Flächenbilanz Ulingen

Neuausweisung Wohnbaufläche	Wohnbauflächen „Bühlen“	UN-W1	0,95 ha
	Neuausweisung Wohnbauflächen		<u>0,95 ha</u>
	Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo		<u>0,95 ha</u>
Neuausweisung Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche „Brechgässle“	UN-M1	1 ha
	Gemischte Baufläche „Taläcker I“	UU-M1	2,83 ha
	Neuausweisung Gemischte Bauflächen		<u>3,83 ha</u>
Rücknahme Gemischte Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft „Mühlberg“	UN-LW1	- 2,88 ha
	Rücknahme Gemischte Baufläche		<u>- 2,88 ha</u>
	Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo		<u>0,95 ha</u>
Neuausweisung Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Bauflächen „Anger Sämwiesen“	UN-G1	6,66 ha
	Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt		<u>6,66 ha</u>
	Neuausweisung gewerbliche Baufläche Saldo		<u>6,66 ha</u>
Neuausweisung Sonderbaufläche	Sonderbaufläche „Laugelen“	UN-SO1	0,6 ha
	Neuausweisung Sonderbauflächen gesamt		<u>0,6 ha</u>
	Neuausweisung Sonderbauflächen Saldo		<u>0,6 ha</u>

5.7

Uttenweiler

Die Gemeinde Uttenweiler hat insgesamt 3.668 Einwohner (Stand II/2020) und umfasst eine Fläche von 4.976 ha. Uttenweiler besteht aus 8 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Oberwachingen, Dieterskirch, Dietershausen, Offingen (mit Dertingen), Sauggart, Ahlen und Minderreuti zu Uttenweiler.

5.7.1

Strukturdaten

Flächengröße:	4.976 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	3.668 Einwohner (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Sozialversicherungspflicht Beschäftigte	581 Arbeitsplätze (Stand 2019) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	37,7 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Arbeitsplatzdichte:	17,6 Arbeitsplätze/ha Gewerbefläche (Stand 2018) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.7.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Uttenweiler insgesamt neun Wohnbauflächen ausweisen. Zwei davon in Uttenweiler selbst, zwei in Ahlen und jeweils eine in Dietershausen, Dieterskirchen, Oberwachingen, Offingen und Sauggart. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 12,34 ha. In Oberwachingen möchte die Gemeinde außerdem zwei Gemischte Bauflächen ausweisen, deren Fläche insgesamt 0,39 ha beträgt. Zur Kompensation bietet die Gemeinde im Hauptort die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 5,57 ha und eine gemischte Baufläche in Sauggart im Umfang von 0,52 ha an. Außerdem ist auch die Ausweisung von fünf gewerblichen Bauflächen, zwei davon in Uttenweiler selbst, eine in Dieterskirchen, eine in Dertingen und eine in Sauggart beabsichtigt. Zur Kompensation dazu wird in Uttenweiler eine 2,92 ha große bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche wieder zurück in Fläche für die Landwirtschaft gewandelt.

5.7.3

Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen

Der Gemeinderat hat im Jahre 2016 ein gemeindliches Förderprogramm für die Innenentwicklung in allen Ortsteilen beschlossen. Ziel ist es, diejenigen mit Geldern zu unterstützen, die innerörtlich Wohnraum schaffen, grundlegend modernisieren oder Entkernungsmaßnahmen durchführen. Pro Wohneinheit erhalten die Bauherren 6.000 Euro als Unterstützung. Finanziert werden diese Ausgaben mit dem Verkauf von Bauplätzen auf der „grünen Wiese“. Die Bauplatzpreise wurden hierzu mit einem Aufschlag von 7 Euro/m² versehen.

1. Uttenweiler

1.1. Klosterstraße

Kauf von Grundstücken und Abbruch alter Bausubstanz, neues innerörtliches Baugebiet mit 3 Bauplätzen, Bauten bereits verwirklicht

1.2. Sauggarter Straße 18

Abbruch ehemaliges landwirtschaftliche Anwesen „Auchter“, neues Baugrundstück verkauft, Bauantrag ist in Vorbereitung

- 1.3. Sauggarter Straße 15
Abbruch ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen „Marquart“, Bauantrag Neubau liegt bereits vor, ELR-Antrag ist gestellt
- 1.4. Schlosshof
Sanierung und Umbau altes denkmalgeschütztes Brauereigebäude, Schaffung von einer ambulant betreuten selbstverantworteten Wohngemeinschaft mit 11 Plätzen, Schaffung von 9 Wohnungen (Service-Wohnen), Schaffung von Tagesbetreuungsäumlichkeiten, Schaffung von Räumlichkeiten für einen Arzt und eine Zahnärztin, Investition 8,7 Mio Euro
- 1.5. Sauggarter Straße 11
Abbruch der ehemaligen Werk- und Omnibushalle Fa. Traub, Neuschaffung einer innerörtlichen Baufläche, bereits bebaut
- 1.6. Hauptstraße 30
Teilabbruch landwirtschaftlich genutzter Gebäudeteile, innerörtliche Neubebauung mit einem Einfamilienhaus
- 1.7. Betzenweiler Straße 45
Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerhalle/Stall zu einem Wohngebäude
- 1.8. Riedlinger Straße 17
Abbruch alte Bausubstanz. Innerörtlicher Neubau Mehrfamilienhaus mit Dorfladen
- 1.9. Riedlinger Straße 13
Abbruch alte Bausubstanz, innerörtlicher Neubau Mehrfamilienhaus
- 1.10. Flüchtlingshaus, Sauggarter Straße 9
Altes Wohngebäude Fa. Traub, Omnibus – derzeit Flüchtlingsunterkunft, geplante Verwendung Verkauf als innerörtliches Baugrundstück
- 1.11. Goethestraße 5
Innerörtlicher Bauplatz, Bauantrag liegt vor, Bebauung geplant
- 1.12. Irmengardisstraße 9
Ehemalige Gewerbehalle, Umnutzung zu einer Wohnung
- 1.13. Starrenweg, Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser
1. Gebäude 8 Wohnungen
2. Gebäude 9 Wohnungen
- 1.14. Wiesenweg
Innerörtliche Neubebauung Wohngrundstück
- 1.15. Wiesenweg
Abbruch ehemaliger Lagerschuppen, Neubebauung Wohngrundstück
- 1.16. Aispel
Innerörtliche Neubebauung Wohngrundstück
- 1.17. Am Ziegelberg 15/1
Innerörtliche Neubebauung Wohngrundstück
- 1.18. Albert-Schweizer-Straße
Neubebauung innerörtliche Leerfläche mit Wohngebäude
- 1.19. Lerchenweg
Neubebauung innerörtliche Leerfläche mit Wohngebäude
- 1.20. Steigstraße
Teilabbruch bestehende Stallung und Neubau Wohngebäude
- 1.21. Albert-Schweizer-Straße
Leere Baulücke, Neubebauung geplant, Bauantrag liegt vor
- 1.22. Silcherstraße 5
Abbruch alter Bausubstanz, Neubau innerörtliches Wohngebäude

2. Dieterskirch
 - 2.1. Sailerstraße 6 + 8
Abbruch von zwei Häusern (Abbruch erfolgt noch im Jahr 2020),
Schaffung einer innerörtlichen Baufläche
3. Dietershausen
 - 3.1. Wilhelmsstraße 23
Neuschaffung eines innerörtlichen Mehrfamilienhauses
 - 3.2. Brunnenweg 2
Abbruch ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, innerörtlicher
Neubau Betriebsleiterwohnung
4. Aderzhofen
 - 4.1. Bergstraße 9
Abbruch altes landwirtschaftliches Wohnhaus, innerörtlicher Neubau
eines Einfamilienhauses
 - 4.2. Bergstraße
Umbau und Sanierung alter Bausubstanz zu einem innerörtlichen
Wohngebäude
 - 4.3. Vordere Steige 2
Umnutzung ehemalige Wirtschaftsgebäude zu einem innerörtlichen
Wohngebäude
 - 4.4. Bergstraße 18
Umbau und Sanierung alter Bausubstanz zu einem innerörtlichen
Wohngebäude
 - 4.5. Aspen
Neubebauung Grundstück – Ortsabrundung
 - 4.6. Bühlacker 3
Neubebauung Grundstück – Ortsabrundung
 - 4.7. Bergstraße 7
Abbruch alte Bausubstanz, Neubau innerörtliches Wohngebäude
 - 4.8. Bergstraße 6
Neubau innerörtliches Wohngebäude
5. Offingen
 - 5.1. Ortsstraße 21
Um- und Ausbau bestehendes Wohngebäude zu zwei Wohneinheiten
 - 5.2. Ortsstraße 29
Abbruch alte landwirtschaftliche Gebäude, innerörtlicher Neubau
Wohngebäude
 - 5.3. Ortsstraße 34
Abbruch ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude, innerörtlicher
Neubau Wohngebäude
 - 5.4. Unlinger Straße
Neubau Wohngebäude und Abrundung Ortsrand
 - 5.5. Zum Bussen 4
Teilabbruch alte Bausubstanz, geplant Neubau eines innerörtlichen
Wohngebäudes
 - 5.6. Zum Bussen 9
Leere Baulücke, Neubau innerörtliches Wohngebäude
6. Oberwachingen
 - 6.1. Munderkinger Straße 5
Erwerb innerörtlicher Fläche, Ausweisung eines Baugebiets mit ca. 5
Baugrundstücken
 - 6.2. Munderkinger Straße 2
Geplanter Neubau innerörtlichen Wohngebäudes

7. Sauggart
 - 7.1. Ehinger Straße 2
Sanierung ehemaliges landwirtschaftliches Wohngebäude
 - 7.2. Oberdorf 5
Umbau und Sanierung alter Bausubstanz zu innerörtlichem Wohngebäude
8. Minderreuti
 - 8.1. Im Öschle 2
Umnutzung ehemaliges landwirtschaftlicher Wohngebäude
9. Kirchenesch
 - 9.1. Ahlen Aflang
Neubau eines innerörtlichen Wohngebäudes
 - 9.2. Ahlen Aflang
Neubau eines innerörtlichen Wohngebäudes
10. Ahlen
 - 10.1. Seekircher Straße 16
Abbruch alter Bausubstanz, Neubau eines innerörtlichen Wohngebäudes
 - 10.2. Seekircher Straße
Neubau eines innerörtlichen Wohngebäudes
 - 10.3. Untere Ortsstraße 26
Abbruch alter Bausubstanz, Neubau innerörtliches Wohngebäude
11. Dentina
 - 11.1. Dorfstraße 27
Bebauung eines innerörtlichen Baugrundstückes
 - 11.2. Maar Sonnenschirme, Langer Rain
Neubau eines Betriebsleiterwohngebäudes im Gewerbegebiet
 - 11.3. Dorfstraße 22/1
Neubau innerörtliches Wohngebäude (Ausgedinghaus)
 - 11.4. Dorfstraße 22
Umbau altes landwirtschaftliches Wohngebäude, Nutzung durch Nachfolge
 - 11.5. Dorfstraße 18
Neubau einer Betriebsleiterwohngebäudes
12. Schupfenberg
 - 12.1. Schupfenberg 1
Umbau und Sanierung alter Bausubstanz zu innerörtlichem Wohngebäude

Durch die zahlreichen innerörtlichen gemeindlichen und privaten Maßnahmen im Zuge des Förderprogramms für die Innenentwicklung, konnte die Gemeinde neuen innerörtlichen Wohnraum realisieren. Die Schaffung von 36 Wohngebäuden und 18 neuen Bauplätzen durch Neubau oder Umnutzung sowie der Bau von je drei Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen im innerörtlichen Bereich vermeidet eine Flächenversiegelung von insgesamt ca. 3,5 ha im Außenbereich.

Das zukunftsorientierte Denken der Gemeinde zeigt sich außerdem sowohl durch die Schaffung von ambulanten selbstverantworteten Wohngemeinschaften als auch durch die Einrichtung von Tagesbetreuungsmöglichkeiten.

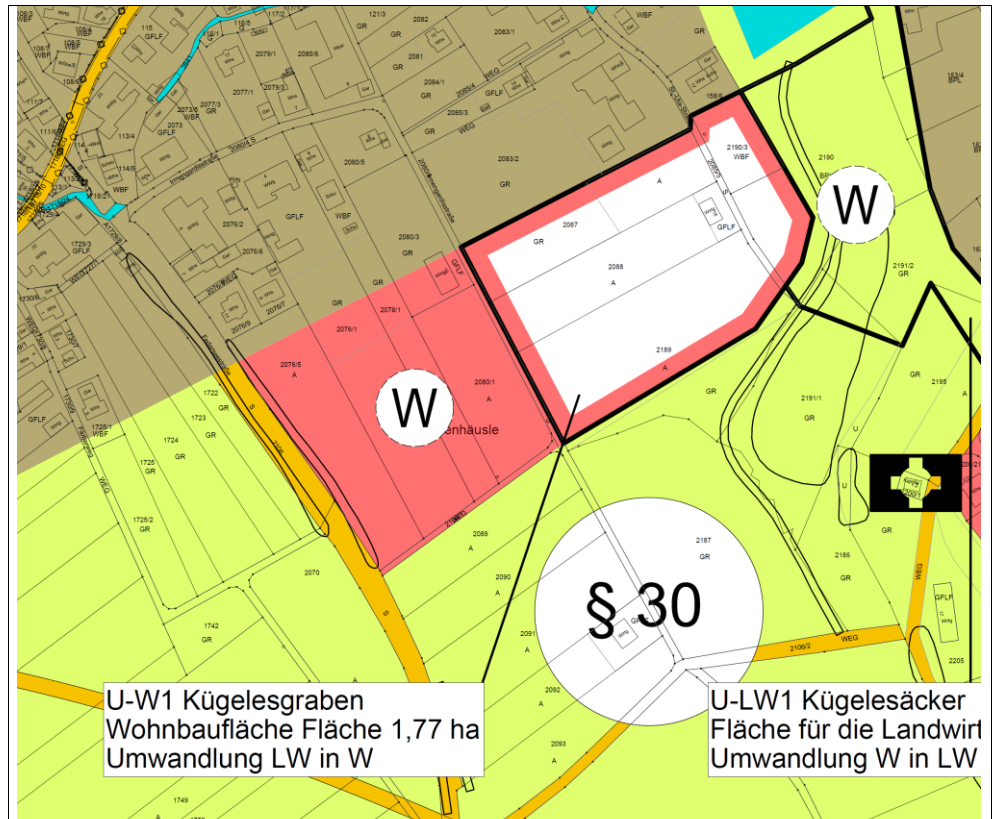
5.7.4

Vorentwurf Uttenweiler

Wohnbaufläche

U-W1 „Küelesgraben“

1,77 ha



U-W1 Küelesgraben
 Wohnbaufläche Fläche 1,77 ha
 Umwandlung LW in W

U-LW1 Küelesäcker
 Fläche für die Landwirt
 Umwandlung W in LW

Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

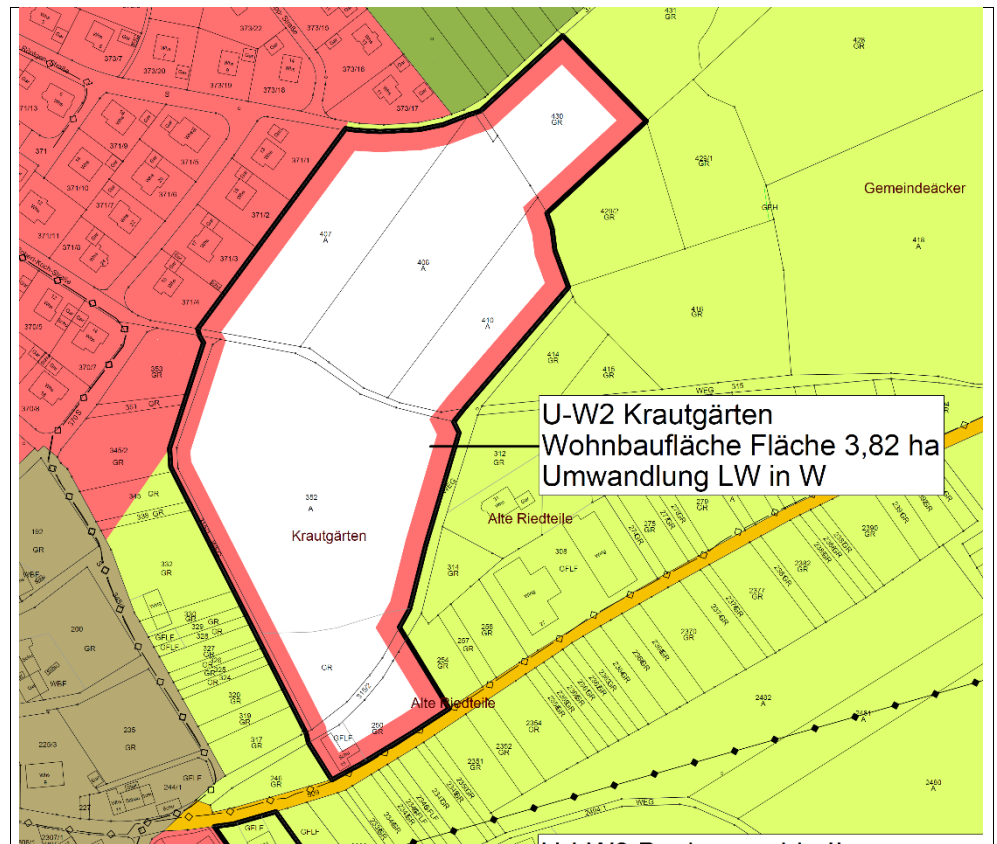
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Wohnbaufläche

U-W2 „Krautgärten“

3,82 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

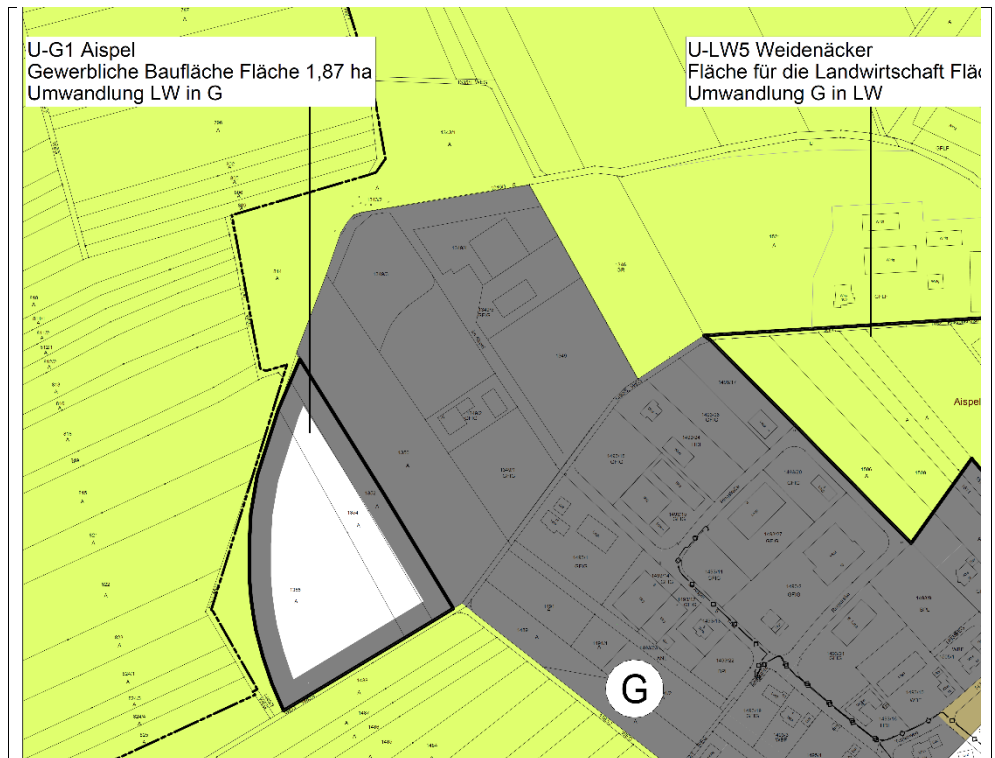
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Gewerbliche Baufläche

U-G1 „Aispel“

1,87 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand Uttenweiler
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

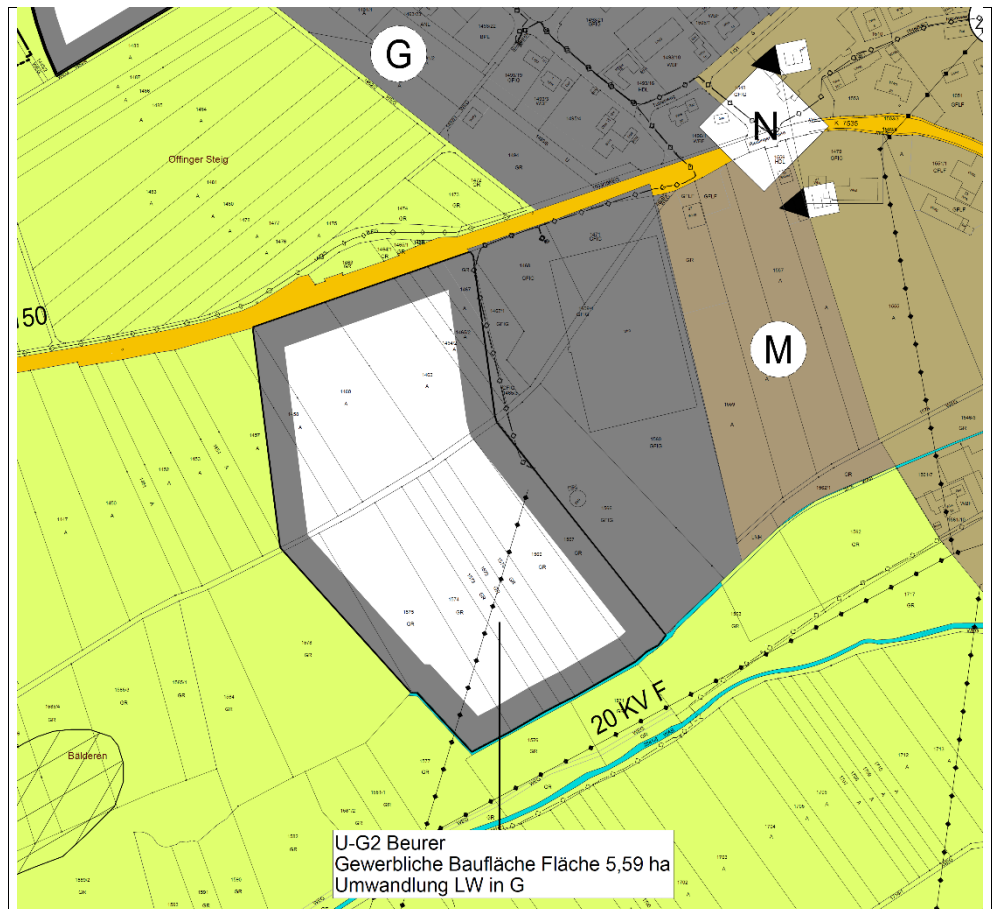
Bemerkungen

Die Gemeinde Uttenweiler benötigt für die Erweiterung ihrer ortansässigen Firmen dringend weitere gewerbliche Bauflächen. Insbesondere die Firma Beurer benötigt diese kurzfristig. Eine Abwanderung der Firma aus Platzmangel ist in jedem Fall zu verhindern.

Gewerbliche Baufläche

U-G2 „Beurer“

5,59 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand Uttenweiler
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

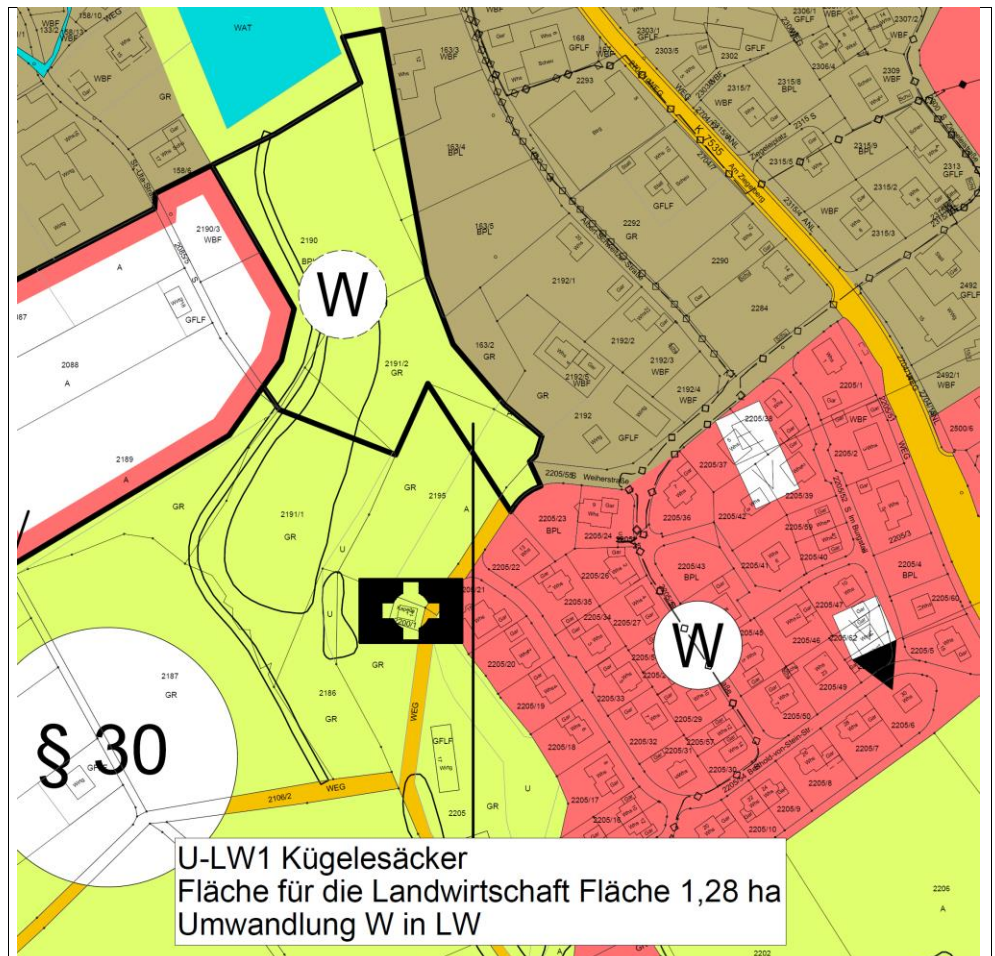
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

U-LW1 „Kügelesäcker“

1,28 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Ja

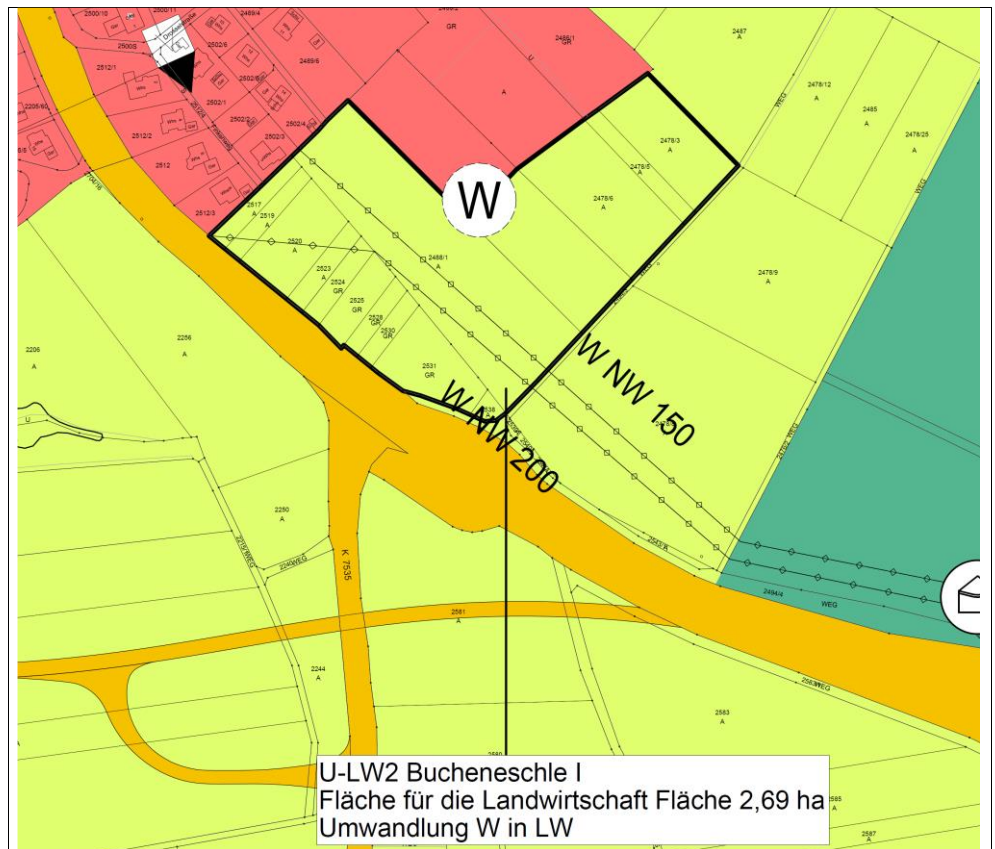
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Fläche für die
 Landwirtschaft

U-LW2 „Bucheneschle I“

2,69 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

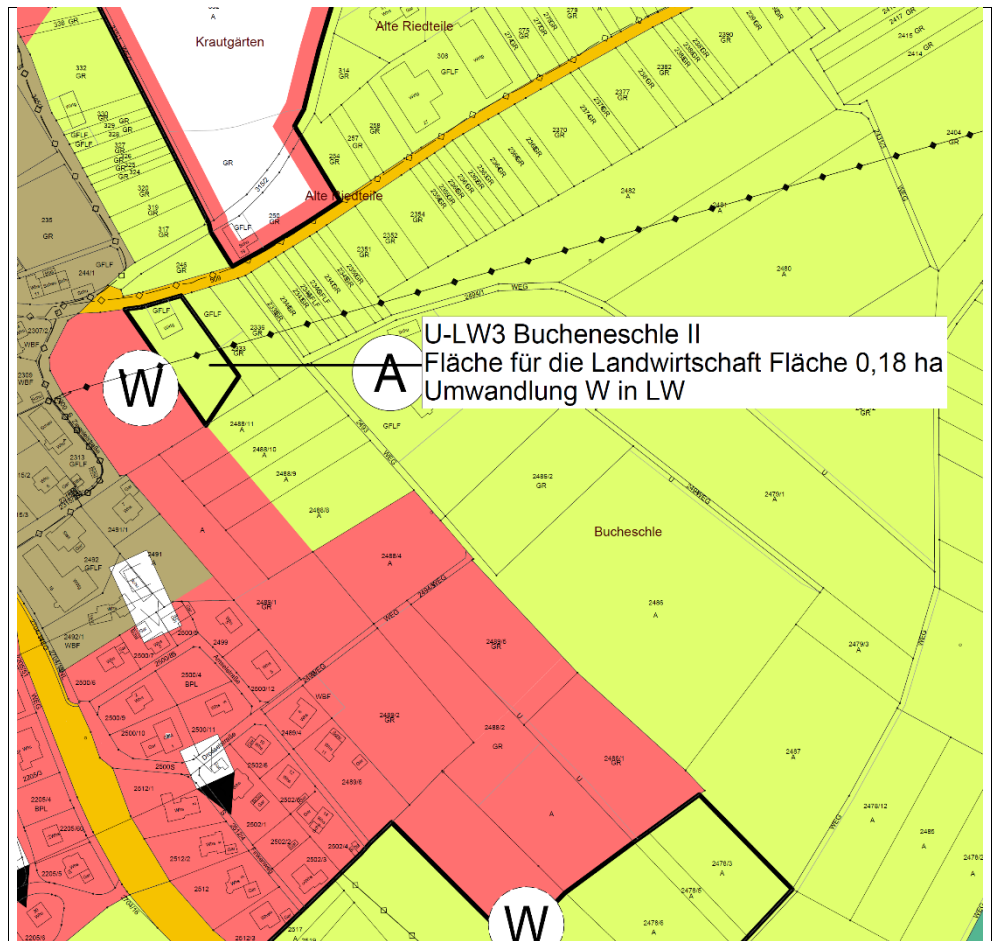
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

U-LW3 „Bucheschle II“

0,18 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

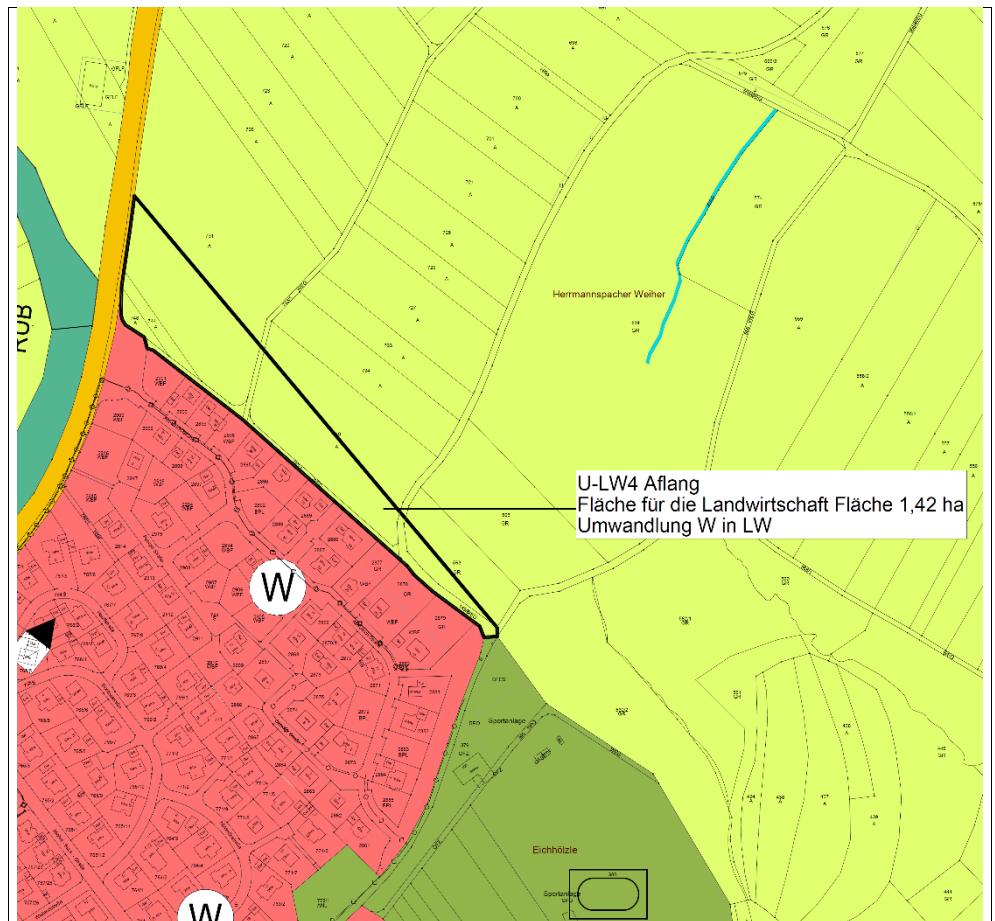
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

U-LW4 „Aflang“

1,42 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Wohnbaufläche

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

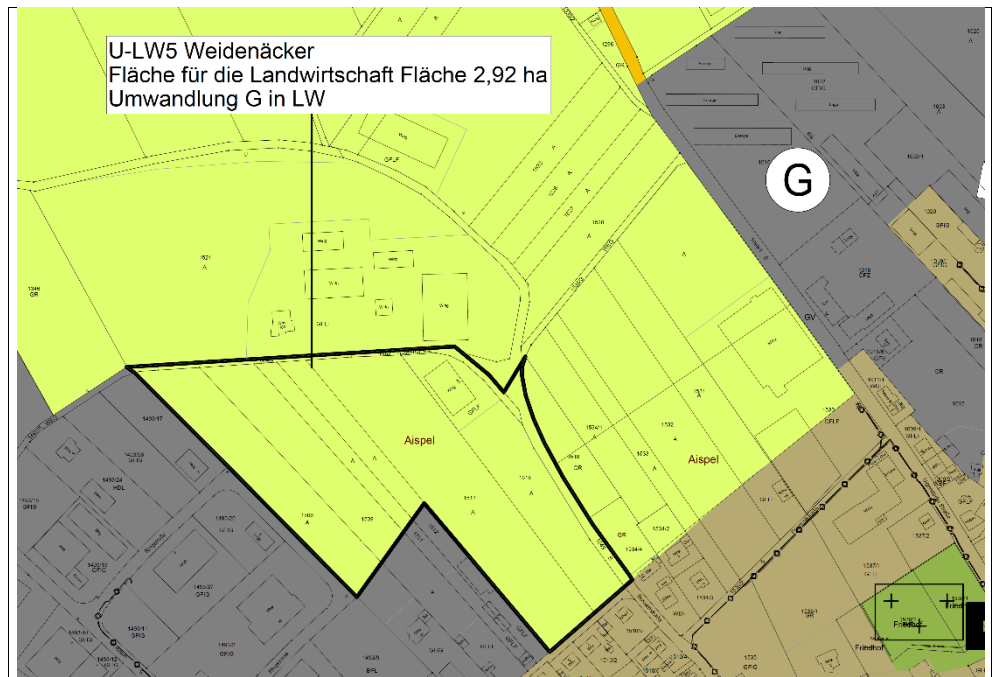
Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die
 Landwirtschaft

U-LW5 „Weideäcker“

2,92 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche
 Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

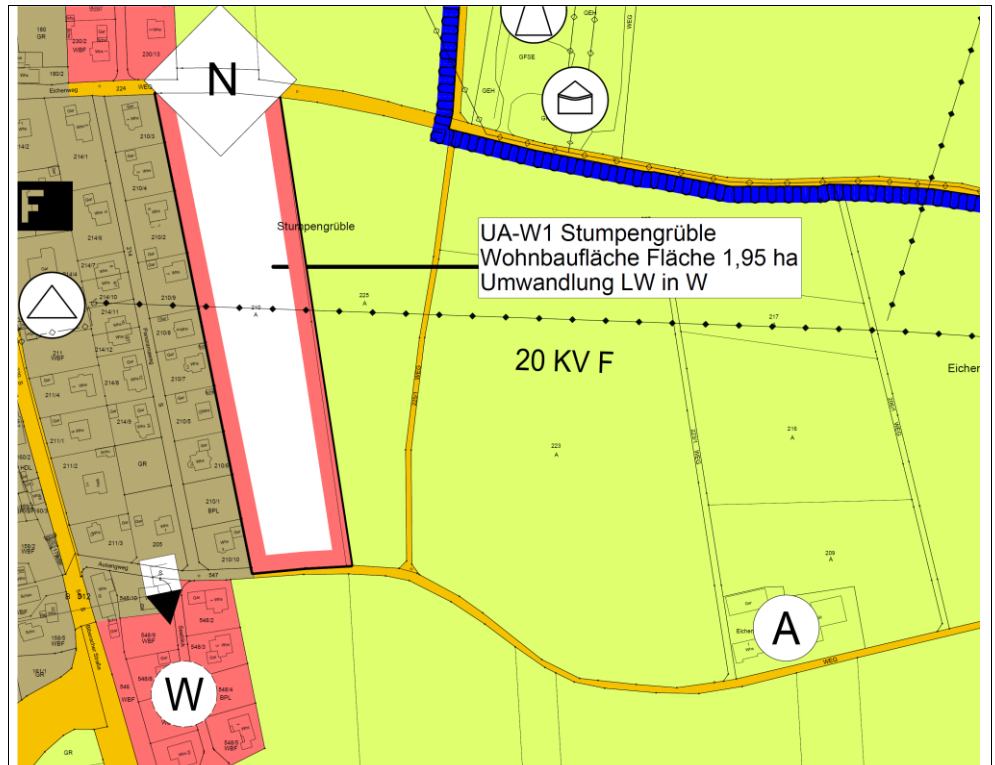
5.7.5

Vorentwurf Uttenweiler-Ahlen

Wohnbaufläche

UA-W1 „Stumpengrube“

1,95 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

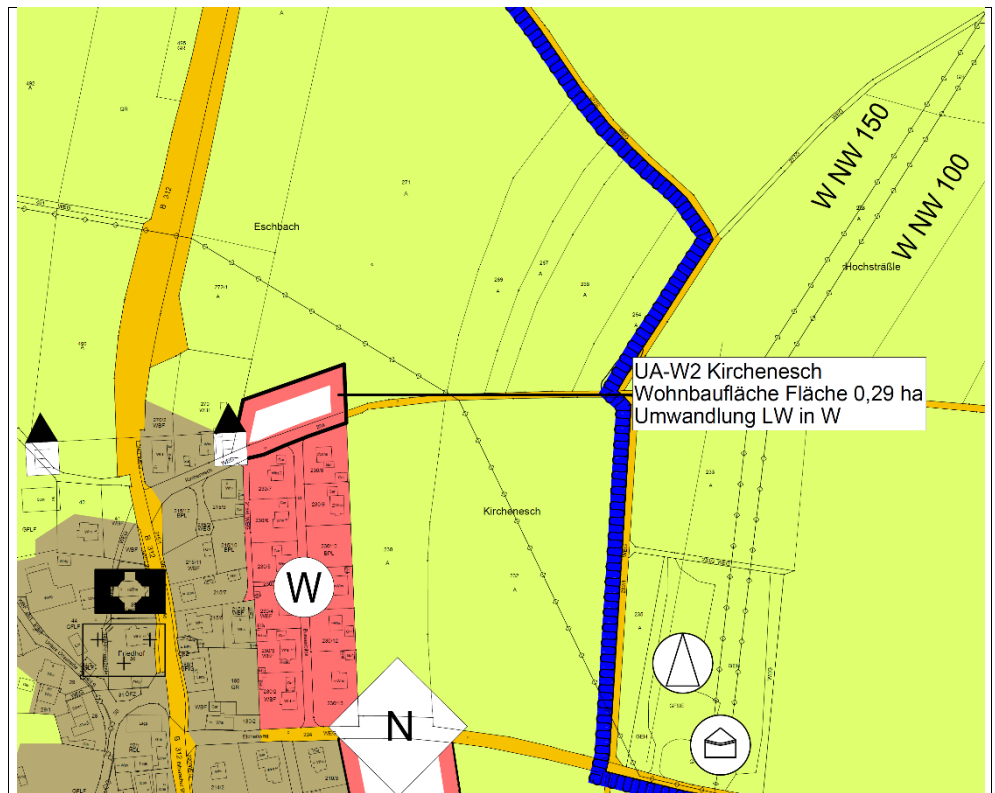
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Wohnbaufläche

UA-W2 „Kirchenesch“

0,29 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

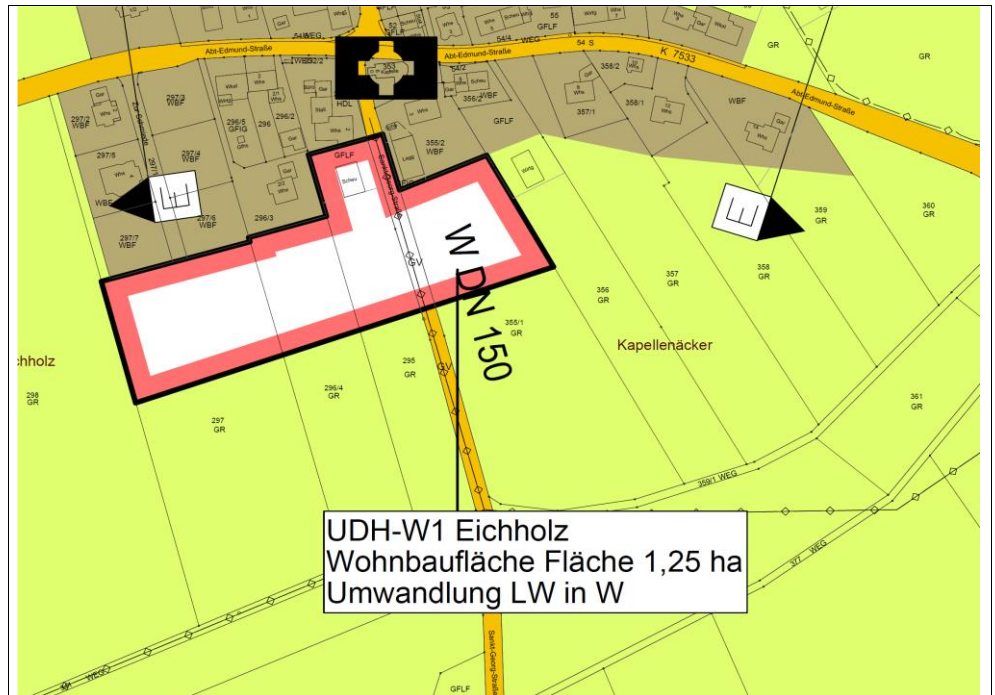
5.7.6

Vorentwurf Uttenweiler-Dietershausen

Wohnbaufläche

UDH-W1 „Eichholz“

1,25 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

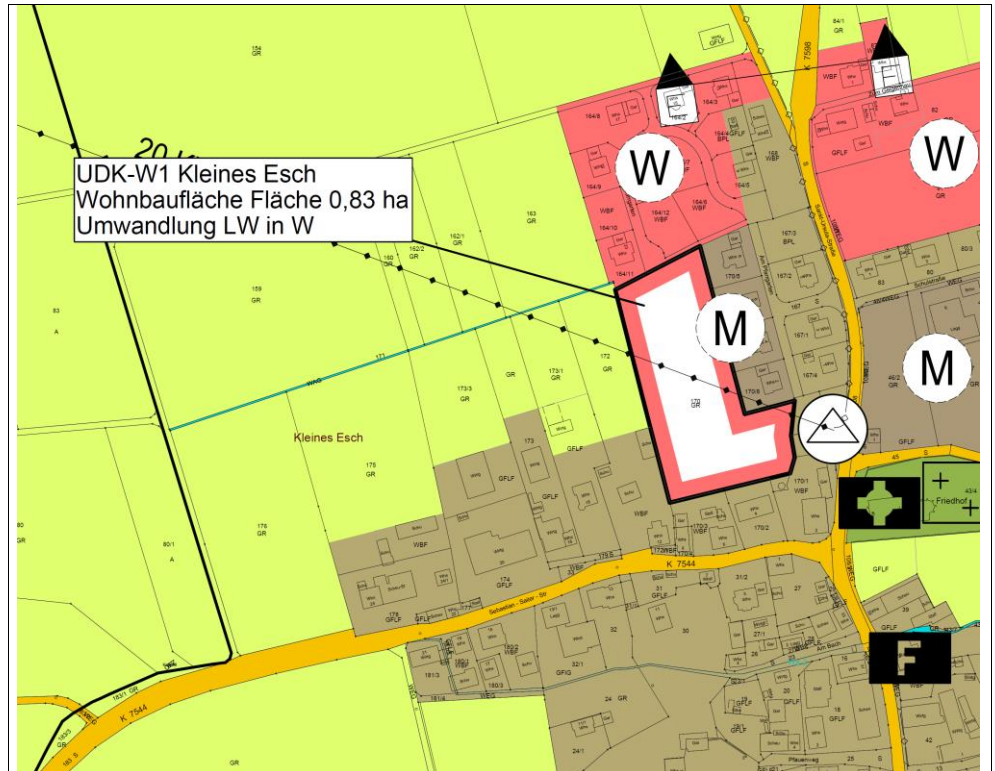
5.7.7

Vorentwurf Uttenweiler-Dieterskirchen

Wohnbaufläche

UDK-W1 „Kleines Esch“

0,83 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

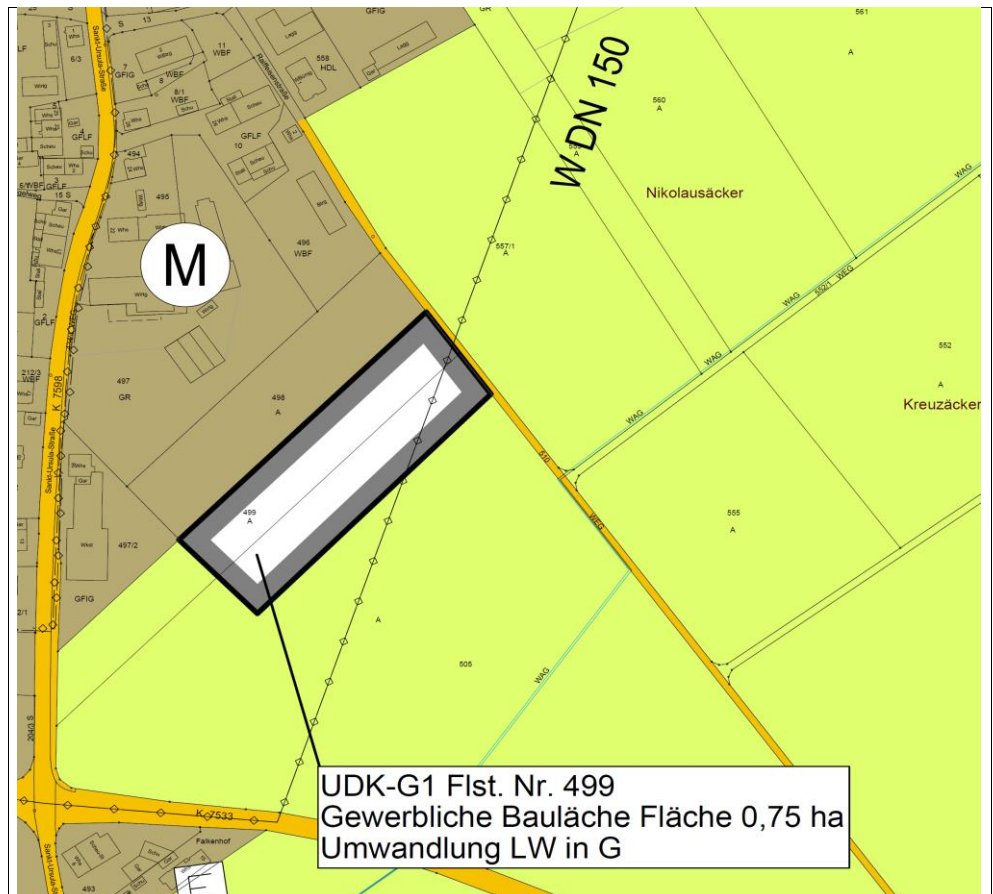
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gewerbliche Baufläche

UDK-G1 „Flst Nr. 499“

0,75 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

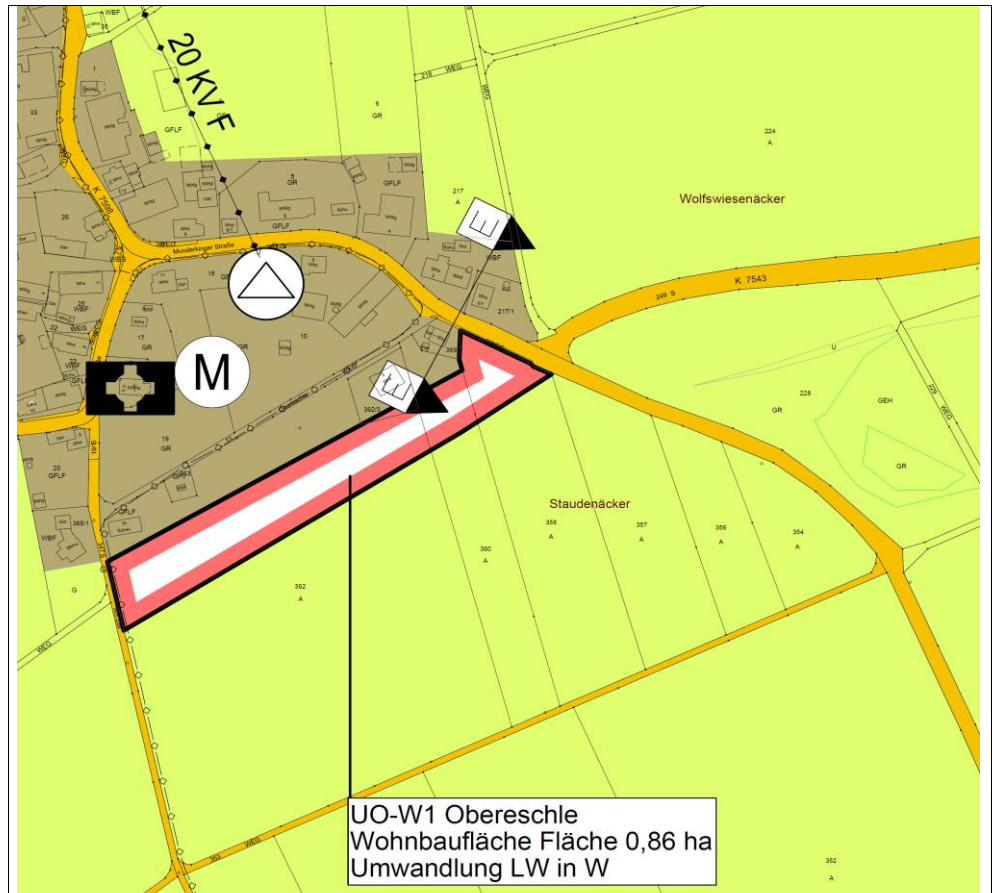
5.7.8

Vorentwurf Uttenweiler-Oberwachingen

Wohnbaufläche

UO-W1 „Obereschle“

0,86 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

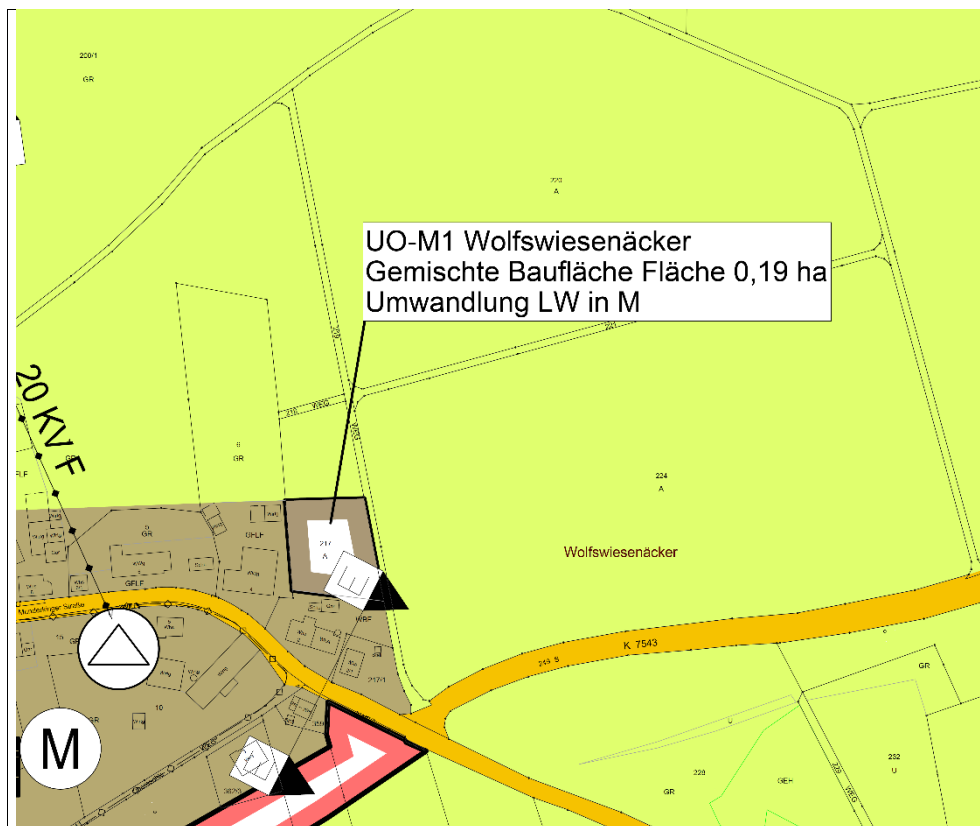
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Gemischte Baufläche

UO-M1 „Wolfswiesenäcker“

0,19 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

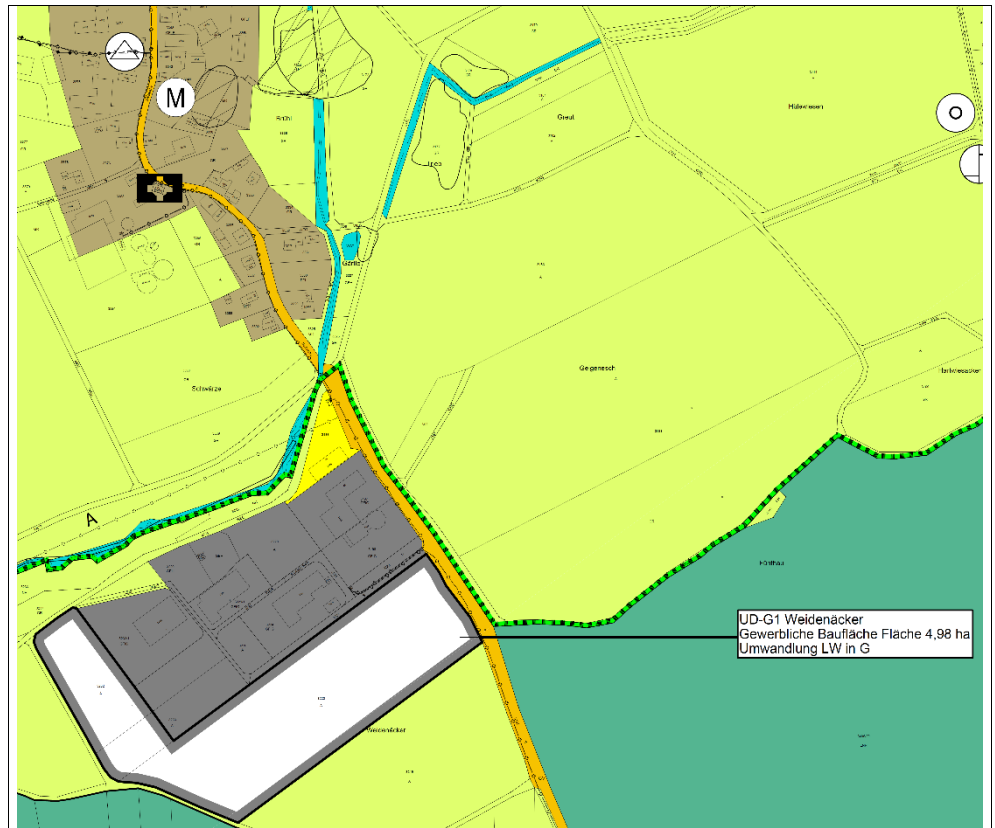
5.7.9

Vorentwurf Uttenweiler-Dentingen

Gewerbliche Baufläche

UD-G1 „Weidenäcker“

4,98 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlich von Dentingen
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

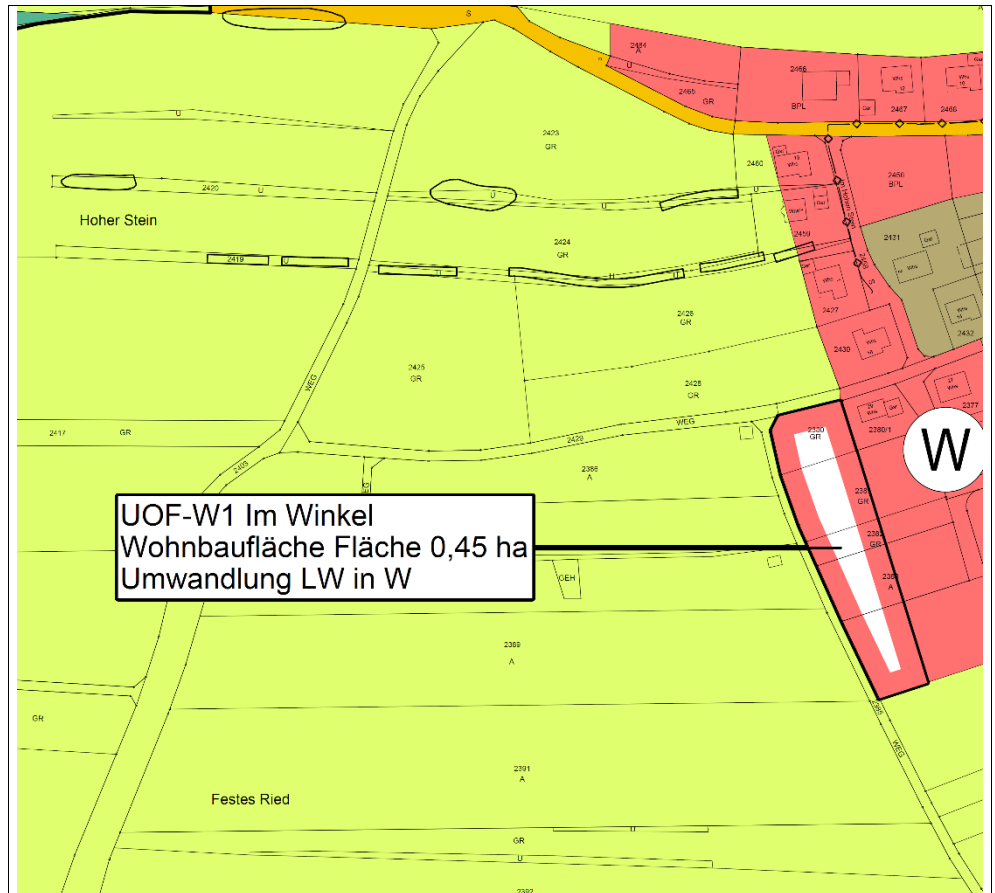
5.7.10

Vorentwurf Uttenweiler-Offingen

Wohnbaufläche

UOF-W1 „Im Winkel“

0,45 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Westlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

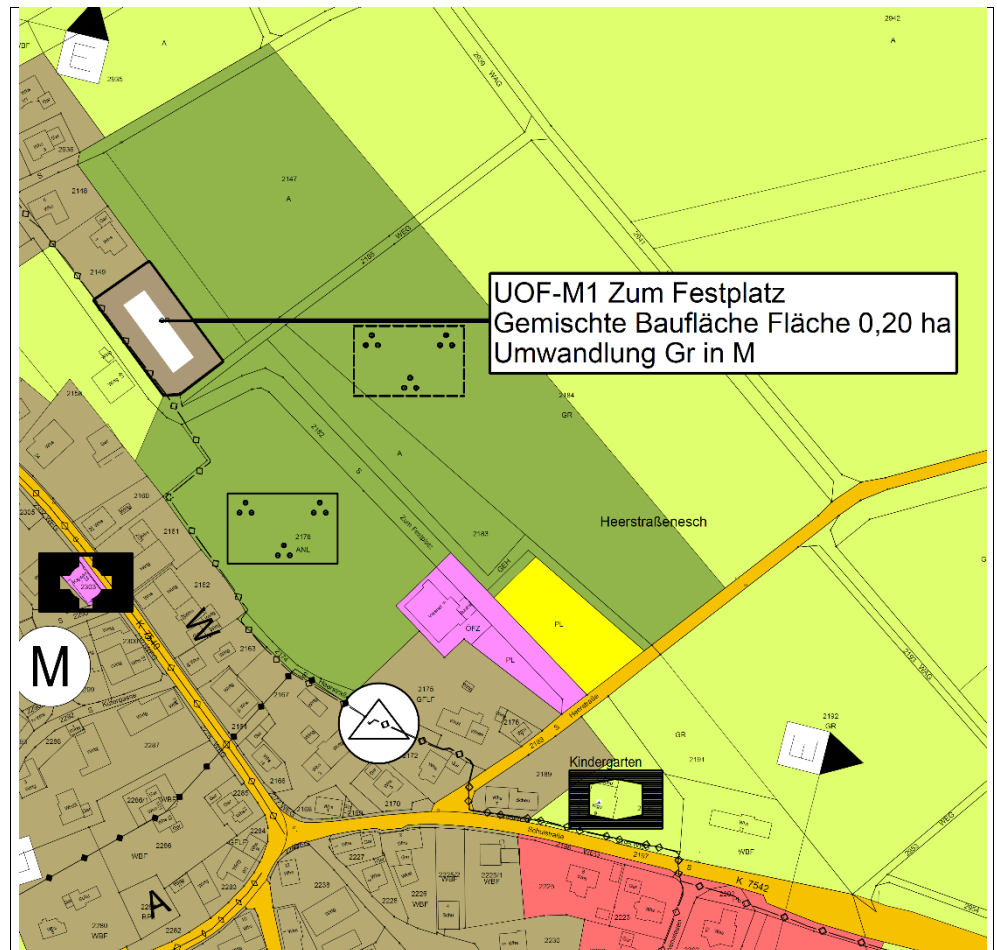
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Gemischte Baufläche

UOF-M1 "Zum Festplatz"

0,20 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

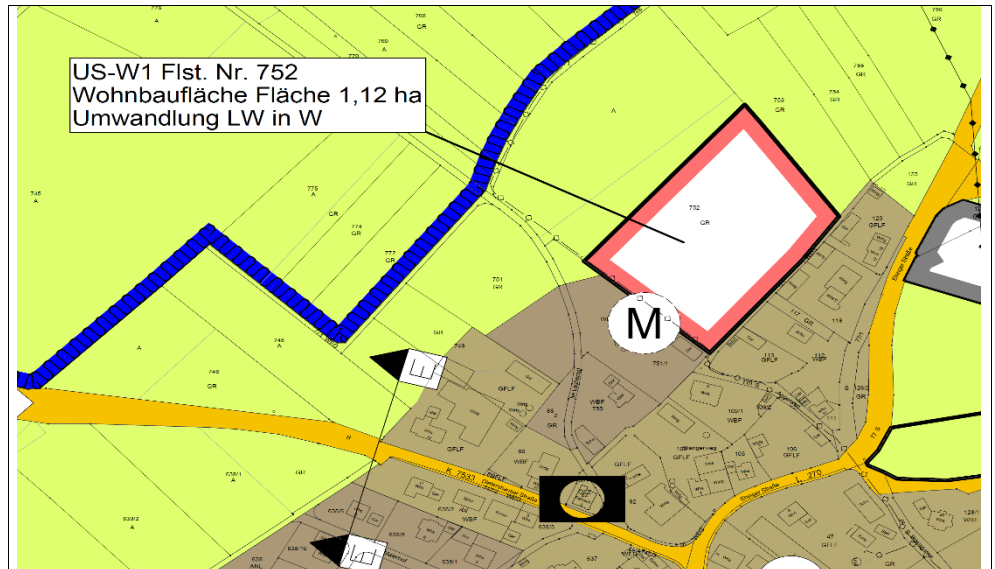
5.7.11

Vorentwurf Uttenweiler-Sauggart

Wohnbaufläche

US-W1 „Flst. 752“

1,12 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

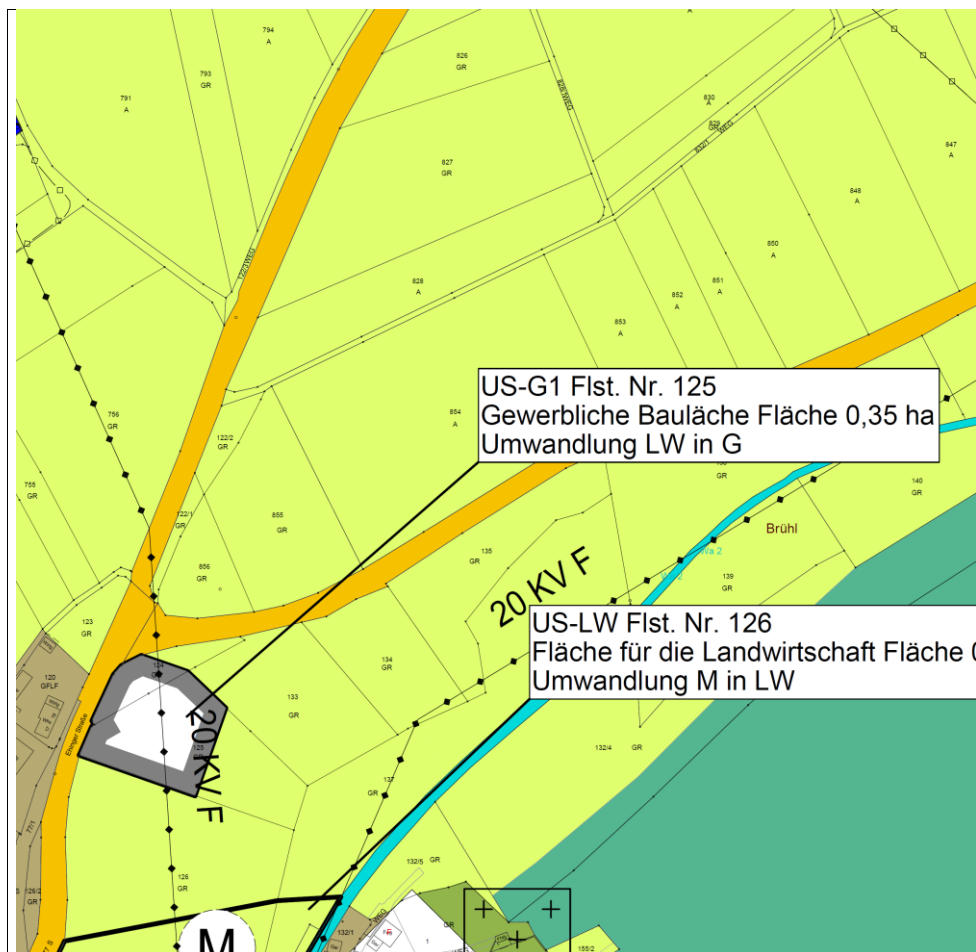
Bemerkungen

Für die weitere gewerbliche Bauflächenentwicklung in Sauggart beabsichtigt die Gemeinde Uttenweiler gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gewerbliche Baufläche

US-G1 „Flst. 125“

0,35 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

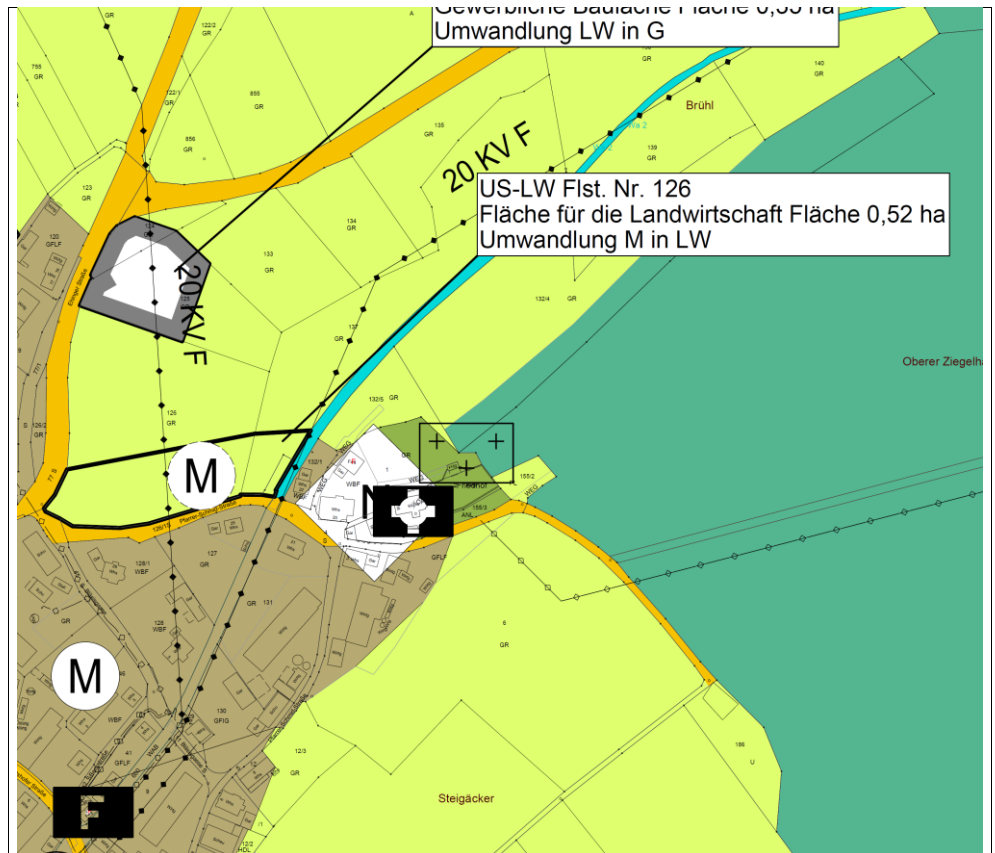
Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Fläche für die Landwirtschaft

US-LW1 „Flst. 126“

0,52 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Nördlicher Siedlungsrand
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Restriktionen

FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

5.7.12

Flächenbilanz Uttenweiler

Neuausweisung
 Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Kügelesgraben“	U-W1	1,77 ha
Wohnbauflächen	„Krautgärten“	U-W2	3,82 ha
Wohnbauflächen	„Stumpfenrübale“	UA-W1	1,95 ha
Wohnbauflächen	„Kirchenesch“	UA-W2	0,29 ha
Wohnbauflächen	„Eichholz“	UDH-W 1	1,25 ha
Wohnbauflächen	„Kleines Esch“	UDK-W10	0,83 ha
Wohnbauflächen	„Obereschle“	UO-W1	0,86 ha
Wohnbauflächen	„Im Winkel“	UOF-W10	4,45 ha
Wohnbauflächen	„Flst. Nr. 752“	US-W1	1,12 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

12,34 ha

Rücknahme
 Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kügelesäcker“	U-LW1	- 1,28 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Bucheneschle I“	U-LW2	- 2,69 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Bucheneschle II“	U-LW3	- 0,18 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Aflang“	U-LW4	- 1,42 ha

Rücknahme Wohnbauflächen

- 5,57 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

6,77 ha

Neuausweisung
 Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„Zum Festplatz“	UOF-M1	0,20 ha
Gemischte Baufläche	„Wolfswiesenäcker“	UO-M1	0,19 ha

Neuausweisung gemischte Bauflächen gesamt

0,39 ha

Rücknahme
 Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Flst. Nr. 126“	US-LW1	-0,52 ha
----------------------------------	-----------------	--------	----------

Rücknahme Gemischte Baufläche

- 0,52 ha

Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo

- 0,13 ha

Neuausweisung
 Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Bauflächen	„Aispel“	U-G1	1,87 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Beurer“	U-G2	5,59 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Flst. Nr. 499“	UDK-G1	0,75 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Weidenäcker“	UD-G1	4,98 ha
Gewerbliche Bauflächen	„Flst. Nr. 125“	US-G1	0,35 ha

Neuausweisung gewerbliche Bauflächen gesamt

13,54 ha

Rücknahme
Gewerbliche Bau-
fläche

Fläche für die Landwirt- schaft	„Weidenäcker“	U-LW5 - 2,92 ha
------------------------------------	---------------	--------------------

Rücknahme Gewerbliche Baufläche - 2,92 ha

Neuausweisung Gewerbliche Baufläche Saldo 10,62 ha

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Stadt Riedlingen

Einwohner 30.06.2020*:		10634		
Prognose 2035**:		11002		
Planungszeitraum:		15 Jahre		
Bruttomindestwohndichte***:	für Mittelzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	80 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020:	47,53 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	$EW\ 2020 * 0,3 * 15\ Jahre$	479		
	100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	368		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	10,58 ha		17,81 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Stadt 28.05.2020		W = 100% 26,63 ha	M = 50%	20,55 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-26,32 ha		-19,09 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 13,61 M = 50% 0,00	- LW 3,74 9,87 ha		
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-36,19 ha		-28,96 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Stadt Riedlingen

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtschaft LW	Größe	Ehemals
Riedlingen	1	RR-W1	Milchwerk	1,19									LW
	2	RR-W2	Alzheimer Straße	0,37									LW
	3	RR-LW1									Flst. Nr. 821/3256	-1,07	W
Zell	4	RZ-W1	Toreschle II	0,53									LW
Daugendorf	5	RD-W1	Postweg II	1,68									LW
	6	RD-W2	B 312	0,79									LW
	7	RD-LW1									B 312	-0,58	W
Neufra	8	RN-W1	Eschle	1,3									M
	9	RN-W2	Ertinger Straße	4,4									LW, Gr
Pflummern	10	RP-W1	Zehntscheueräcker 4	3,35									LW
	11	RP-LW1									Pflummern1	-0,29	W
	12	RP-LW2									Pflummern2	-1,8	W
Zwiefaltendor	13	RZ-SO1								PV Freiflächenphotovoltaik	8,78		LW
				<u>13,61</u>		<u>0</u>				<u>8,78</u>		<u>-3,74</u>	
Saldo			- LW (3,74)	9,87						8,78			

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Altheim

Einwohner 30.06.2020*:		2088		
Prognose 2035**:		2182		
Planungszeitraum:		15 Jahre		
Bruttomindestwohndichte***:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020:	36,19 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	94		
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	94		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	3,76 ha		5,19 ha
Baulandflächenreserven Übermittlung an Gemeinde 03.06.2020		W = 100% 8,95 ha	M = 50%	3,79 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-7,09 ha		-5,65 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 9,39 M = 50% 2,39 - LW 2,29	8,30 ha		
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-15,38 ha		-13,95 ha

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Altheim

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtschaft	Größe	Ehemals
Altheim	12	A-W1	Schlegel	3,12									LW
	13	A-W2	Pflummerner Weg	0,71									LW, M
	14	A-W3	Öhmdwiesen	0,2									LW
	15	A-M1			Weidenweg	0,32							LW
	16	A-G1					Spitzloch	4,3					LW
	17	A-G2					Riedlinger Elm	2,47					LW
	18	A-LW1									Kesselbrunnen	-1,74	W
	19	A-LW2									Halde	-0,5	W
	20	A-LW3									Öhmdwiesen	-0,05	W
Heiligkreuztal	21	AH-W1	Erlenstock	2,3									LW
	22	AH-G1					Miss IV	1,5					LW
Waldhausen	23	AW-W1	Stöcklesäcker	2,75									LW
	24	AW-W2	Bühläcker	0,31									LW
	25	AW-M1			Gatteräcker	0,71							LW
	26	AW-M2			Unterer Brand	0,32							LW
	27	AW-M3			Retuewiesen	1,04							LW

9,39

2,39

8,27

-2,29

Saldo

- LW (2,29) 7,1

8,27

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Dürmentingen

Einwohner 30.06.2020*:		2575		
Prognose 2035**:		2675		
Planungszeitraum:		15 Jahre		
Bruttomindestwohndichte***:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020:	31,69 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	116		
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	100		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	4,32 ha		6,81 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Gemeinde 24.08.2020		W = 100% 8,82 ha	M = 50%	6,1 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-7,55 ha		-5,06 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 7,28 M = 50% 2,74	8,65 ha		
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-16,20 ha		-13,71 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Dürmentingen

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtscha	Größe	Ehemals
Dürmentinger	28	D-W1	Buchauer Str.	0,5									LW
	29	D-M1			Auf der Lehr	1,34							LW
	30	D-G1					Dautenhau	5,81					LW
	31	D-G2					Trauttenesch	2,44					LW
	32	D-G3					Buchstock	1,97					LW
	33	D-SO1							Spitzäcker	2,06			LW
Burgau	34	DB-M1			Burgau	1,00							LW
Hailtingen	35	DHA-W1	Brunnenwiesen	0,46									LW
	36	DHA-W2	Mühlhalde	3,13									LW
Heudorf	37	DHE-W1	Wasserturm	3,19									LW
	38	DHE-M1			Griesgasse	0,40							LW
	39	DHE-G1					Wolfsgrube	1,75					LW
				<u>7,28</u>		<u>2,74</u>		<u>11,97</u>		<u>2,06</u>		<u> </u>	
Saldo				7,28		2,74		11,97					

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Ertingen

Einwohner 30.06.2020*:		5345	
Prognose 2035**:		5523	
Planungszeitraum:		15 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020: 37,44 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	241	
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	178	
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	6,98 ha	11,18 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Gemeinde 28.05.2020		W = 100% 17,15 ha	M = 50% 6,88 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-13,61 ha	-9,41 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 10,37 M = 50% 0,00 - LW 5,7	4,67 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-18,28 ha	-14,08 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Ertingen

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtscha	Größe	Ehemals
Ertingen	40	EE-G1					Viehweide	4,62					LW
	41	EE-LW1									Beuten	-0,96	W
	42	EE-LW2									Flst. Nr. 4332	-0,34	M
	43	EE-LW3									IGIDOBU	-0,58	G
	44	EE-SO1							Photovoltaik Sulz	2,78			LW
	45	EE-SO2							Taubried	0,43			LW
	46	EE-SO3							Dauden	0,76			LW
	47	EE-SO4							Vollsortimenter	0,64			M
Binzwangen	48	EB-W1	Leimbrüchle	1,9									LW
	49	EB-W2	Hinter dem Dorf	1,41									LW
	50	EB-W3	Pfarrgarten	0,31									
	51	EB-LW1									St. Anneneschle	-0,88	W
Erisdorf	52	EER-W1	Hinter den Gärten	6,75									
	53	EER-LW1									Belzach	-2,55	G
	54	EER-LW2									Riedsteige	-0,39	W

10,37

0

4,62

4,61

-5,7

Saldo

- LW (2,23) 8,14

- LW (0,34) -0,34

- LW (3,13) 1,49

4,61

-2,23 W

-0,34 M

-3,13 G

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Langenenslingen

Einwohner 30.06.2020*:		3.523	
Prognose 2035**:		3.587	
Planungszeitraum:		15 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020: 35,48 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	159	
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	64	
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	3,71 ha	6,27 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Gemeinde 30.04.2020		W = 100% 10,87 ha	M = 50% 15,44 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-14,88 ha	-12,32 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 13,47 M = 50% 1,9	- LW 1,88 12,54 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-27,42 ha	-24,86 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Langenenslingen

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtschaft	Größe	Ehemals
Langenenslingen	55	LL-W1	Stucken	9,07									LW
	56	LL-M1			L277/Wilflinger Str	0,84							LW
	57	LL-G1					L277/Wilflinger Str	3,5					LW
	58	LL_G2					Simbrach Jetzen	8,36					LW
	59	LL-G3					Steinbühl	0,85					LW
Andelfingen	60	LA-W1	Strangeläcker	0,86									LW
	61	LA-G1					Alzheimer Str.	2,09					LW
Dürrenwaldstetten	62	LD-LW1									Hintere Wiesen	-1,04	M
Egelfingen	63	LE-W1	Kurz Gelände	0,51									G
Friedingen	64	LF-W1	Jauchert	0,74									LW
	65	LF-LW1									Riedwiesen	-0,84	M
Ittenhausen	66	LI-M1			Hinter der Schießmauer	1,06							LW
	67	LI-G1					Gewerbe Walz	5,13					LW
Wilflingen	68	LW-W1	Herdwegäcker	2,29									
	69	LW-SO1							Solarpark Wilflingen	80,98			LW, W

13,47

1,90

19,93

80,98

-1,88

Saldo

13,47

- LW (1,88) 0,02

19,93

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Unlingen

Einwohner 30.06.2020*:		2.420	
Prognose 2035**:		2.556	
Planungszeitraum:		15 Jahre	
Bruttomindestwohndichte****:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020: 32,25 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	109	
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	136	
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	4,90 ha	7,59 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Gemeinde 26.10.2020		W = 100% 9,03 ha	M = 50% 16,14 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-12,20 ha	-9,51 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 0,95 M = 50% 3,83	- LW 2,88 -0,015 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-12,19 ha	-9,49 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Unlingen

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtschaft	Größe	Ehemals
Unlingen	70	UN-W1	Bühlen	0,95									LW
	71	UN-M1			Brechgässle	1,00							W, LW
	72	UN-G1					Anger Sämwiesen	6,66					LW, M, Gr
	73	UN-LW1									Mühlberg	-2,88	M
	74	UN-SO1							Laugelen	0,6			LW
Uigendorf	75	UU-M1			Taläcker I	2,83							LW
Göffingen													
Möhringen													
				<u>0,95</u>		<u>3,83</u>		<u>6,66</u>		<u>0,6</u>		<u>-2,88</u>	
Saldo				0,95	- LW (2,88)	0,95		6,66					

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Uttenweiler

Einwohner 30.06.2020*:		3.668	
Prognose 2035**:		3.702	
Planungszeitraum:		15 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2020: 37,74 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:	EW 2020 * 0,3 * 15 Jahre 100	165	
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2035 - Einwohner 2020	34	
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	3,32 ha	5,27 ha
Baulandflächenreserven ohne Baubauungsplan Übermittlung an Gemeinde 16.07.2020		W = 100% 10,62 ha	M = 50% 14,09 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-14,35 ha	-12,39 ha
Angemeldete Flächen Stand 16.12.2020	W = 100% 12,34 M = 50% 0,20	- LW 9,01 3,43 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-17,78 ha	-15,82 ha

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

***Die Bruttomindestwohndichte ergibt sich aus dem jeweiligen Regionalplan, wenn dort keine verzeichnet ist, können folgende Werte herangezogen werden.

Oberzentren	90 EW/ha
Mittelzentren	80 EW/ha
Unterkentren	70 EW/ha
Kleinzentren	60 EW/ha
sonstige Gemeinden	50 EW/ha

Die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 erlauben aber, mit dem tatsächlichen Wert zu rechnen, wenn dieser stark davon abweicht.

****Der Faktor des Belegungsdichterückgangs beträgt 0,3% pro Jahr

Gemeinde Uttenweiler

	Lauf. Nr.	Kürzel	Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtscha	Größe	Ehemals
Uttenweiler	76	U-W1	Kügelesgraben	1,77									LW
	77	U-W2	Krautgärten	3,82									LW
	78	U-G1					Aispel	1,87					LW
	79	U-G2					Beurer	5,59					LW
	80	U-LW1									Kügelesäcker	-1,28	W
	81	U-LW2									Bucheneschle I	-2,69	W
	82	U-LW3									Bucheneschle II	-0,18	W
	83	U-LW4									Aflang	-1,42	W
	84	U-LW5									Weidenäcker	-2,92	G
Ahlen	85	UA-W1	Stumpengrübte	1,95									LW
	86	UA-W2	Kirchenesch	0,29									LW
Dietershausen	87	UDH-W1	Eichholz	1,25									LW
Dieterskirchen	88	UDK-W1	Kleines Esch	0,83									LW
	89	UDK-G1					Flst. Nr. 499	0,75					LW
Oberwachingen	90	UO-W1	Obereschle	0,86									LW
	91	UO-M1					Wolfswiesenäcker	0,19					LW
Dentinggen	92	UD-G1					Weidenäcker	4,98					LW
Offingen	93	UOF-W1	Im Winkel	0,45									LW
	94	UOF-M1					Zum Festplatz	0,2					LW
Sauggart	95	US-W1	Flst. Nr. 752	1,12									LW
	96	US-G1					Flst. Nr. 125	0,35					LW
	97	US-LW1									Flst. Nr. 126	-0,52	M

12,34

0,39

13,54

-9,01

Saldo

- LW (5,57) 6,77

- LW (0,52) -0,13

- LW (2,92) 10,62

-5,57 W

-0,52 M

-2,92 G

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Übersicht

	Bruttomindestwohndichte***:	Dichte Plausibilitätspapier	Tatsächliche Dichte
Stadt Riedlingen			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-36,19 ha	-28,96 ha
Gemeinde Altheim			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-15,38 ha	-13,95 ha
Gemeinde Dürmentingen			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-16,20 ha	-13,71 ha
Gemeinde Ertingen			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-18,28 ha	-14,08 ha
Gemeinde Langenenslingen			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-27,42 ha	-24,86 ha
Gemeinde Unlingen			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-12,19 ha	-9,49 ha
Gemeinde Uttenweiler			
Saldo	Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-17,78 ha	-15,82 ha
		<u><u>-143,45</u></u> ha	<u><u>-120,87</u></u> ha

			Wohnbaufläche W	Größe	Gemischte Baufläche M	Größe	Gewerbliche Baufläche G	Größe	Sonderbaufläche S	Größe	Fläche für die Landwirtscha	Größe	Ehemals
Riedlingen				13,61			0			8,78		-3,74	W
Saldo			- LW (1,07)	9,87			6,3			8,78			
Altheim				9,39			8,27					-2,29	W
Saldo			- LW (1,74)	7,1			7,94						
Dürmentingen				7,28		2,74		11,97					
Saldo				7,28		2,74		11,97					
Ertingen				8,14			4,62			5,55			
Saldo				8,14			4,62			5,55			
Langenenslingen				13,47		1,90		19,93				-1,88	M
Saldo				13,47		- LW (1,88)	0,02	14,8					
Unlingen				0,95		3,83		6,66				-2,88	M
Saldo				0,95		- LW (2,64)	0,95	7,26					
Uttenweiler				12,34				13,54				-6,09	W,M
Saldo			- LW (6,09)	6,77				- LW (1,89)	10,62			-1,89	G

Saldo 53,58 3,71 63,51 14,3

	Flächenreserven ausschließlich FNP			Flächenreserven innerhalb BPläne			Flächenreserven § 34 BauGB									Summe Baulandflächenreserven Oktober 2020		
	W	M	G	W	M	G	W			M			G			W	M	G
							k	m	l	k	m	l	k	m	l			
Riedlingen	14,87	18,26	20,31	11,31	1,17	0,17	0	0	1,36	0,11	0	3,05	0	0	0	26,63	20,55	20,48
Altheim	2,58	2,66	0,98	6,37	1	0	0	0	0	0	0,4	0	0	0	8,95	3,79	0,98	
Dürmentingen	4,52	4,78	7,3	4,3	1,14	2,5	0	0	0	0,1	0	0,23	0	0	0	8,82	6,10	9,80
Ertingen	9,2	1,69	5,49	7,93	2,72	31,36	0	0	0,05	0	1,39	5,37	0	0	0	17,15	6,88	36,85
Langenenslingen	0,47	13,2	0,84	10,4	0,15	5,29	0	0	0	0,17	0,57	4,94	0	0	0	10,87	15,44	6,13
Unlingen	6,97	13,38	1,11	1,97	0,5	0,32	0	0	0,27	0	0,09	6,70	0	0,4	0	9,03	16,14	1,63
Uttenweiler	6,04	11,76	0	4,47	0,87	11,02	0	0	0,32	0	0	4,41	6,93	0	7,44	10,62	14,09	20,41

W = Wohnbaufläche

M = Mischbaufläche

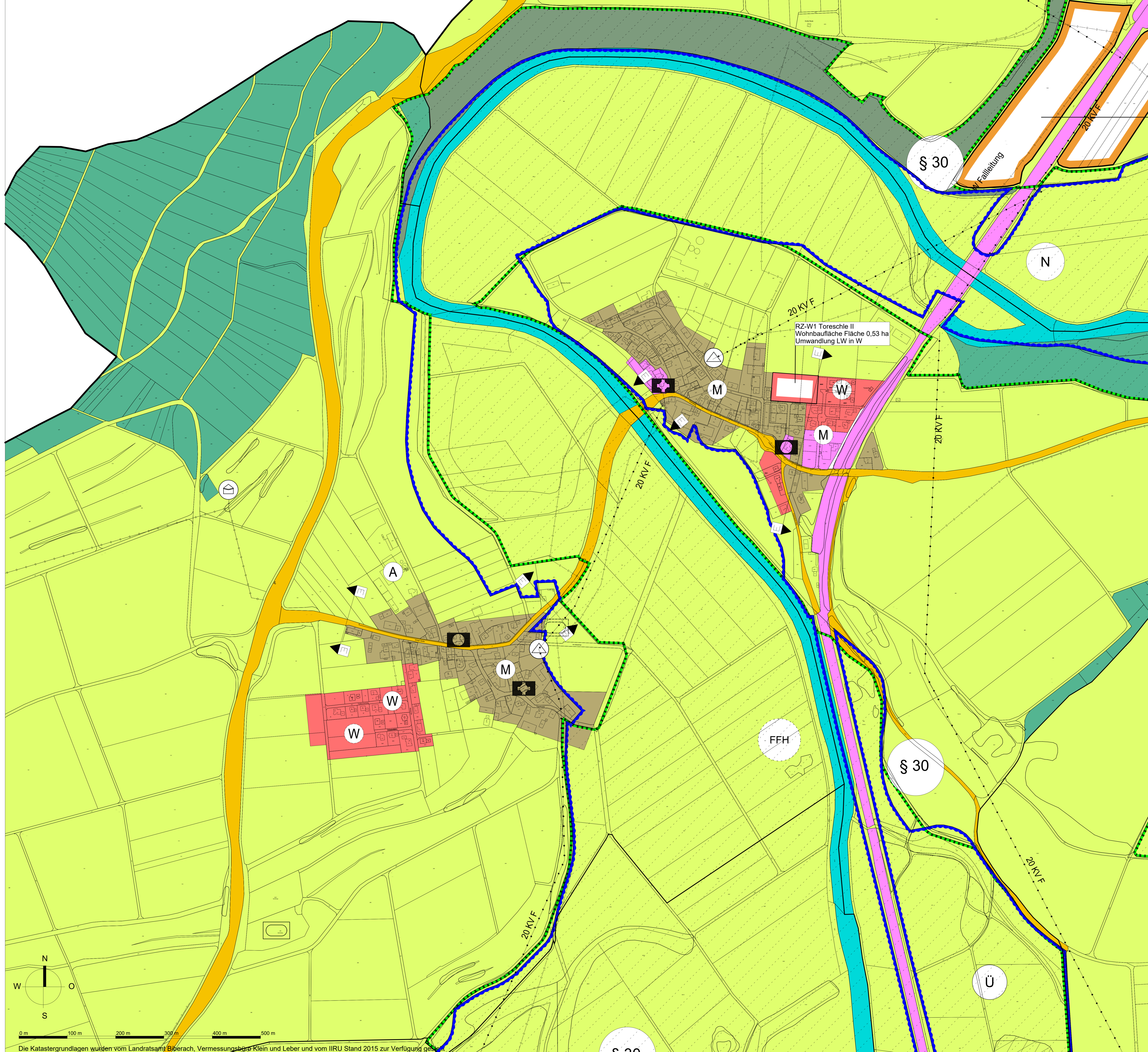
G = Gewerbliche Baufläche

k = kurzfristiger Bedarf (1-3 Jahre)

m = mittelfristiger Bedarf (3-10 Jahre)

l = langfristiger Bedarf (>10 Jahre)

Berechnungen bei §34 bisher mit k=1 m=0,5 l=0,33



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

W	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
M	Mischgebiet	Mischgebiet	Mischgebiet
G	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
S	Sondergebiet	Sondergebiet	Sondergebiet

M: W: G: S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Versorgung	Schule	Kinder- und Jugendeinrichtungen	Sport- und Spielanlagen
	Feuerwehr	Kulturelle Zwecke	Gesundheitliche Zwecke	Sportliche Zwecke

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Autobahn und Bundesautobahn	Städtische Hauptverkehrswege	Umgrenzung der Flächen für Verkehrswege
	Landesstraßen	Umgrenzung der Flächen für Verkehrswege	Ruhender Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Abfallentsorgung	Wasser	Kläranlage	Funkurm	Flughafen	Umspannung	Mülldeponie	Wasserkörper	Brunnen	Regenüberlaufbecken	Regenüberlaufbecken mit Überlauf	Schneeböschung
--	------------------	--------	------------	---------	-----------	------------	-------------	--------------	---------	---------------------	----------------------------------	----------------

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Gas		Wasser		Abwasser		Strom		Telefon		Eisenbahn
--	-----	--	--------	--	----------	--	-------	--	---------	--	-----------

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche		Parkanlage		Sportplatz		Spielplatz		Friedhof
--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	----------

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Wasserfläche		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss
--	--------------	--	--	--	--

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Abgrabungen
--	----------------------------	-------------------------

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft		Flächen für Wald
--	--------------------------------	--	------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4, § 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

	Naturschutzgebiet		Landschaftsschutzgebiet		Naturschutzmonument		FFH		FFH-Maßnahmen		Mögliche FFH-Maßnahmen
--	-------------------	--	-------------------------	--	---------------------	--	-----	--	---------------	--	------------------------

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

	Denkmal		Denkmal
--	---------	--	---------

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (2) PlanVO 90)

	Grenze		Grenze
	Mögliche Grenzverläufe		Mögliche Grenzverläufe

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Bechingen/Zell

Die Flächennutzungsplanung besteht aus der Planzeichnung und die Begründung

Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt: Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

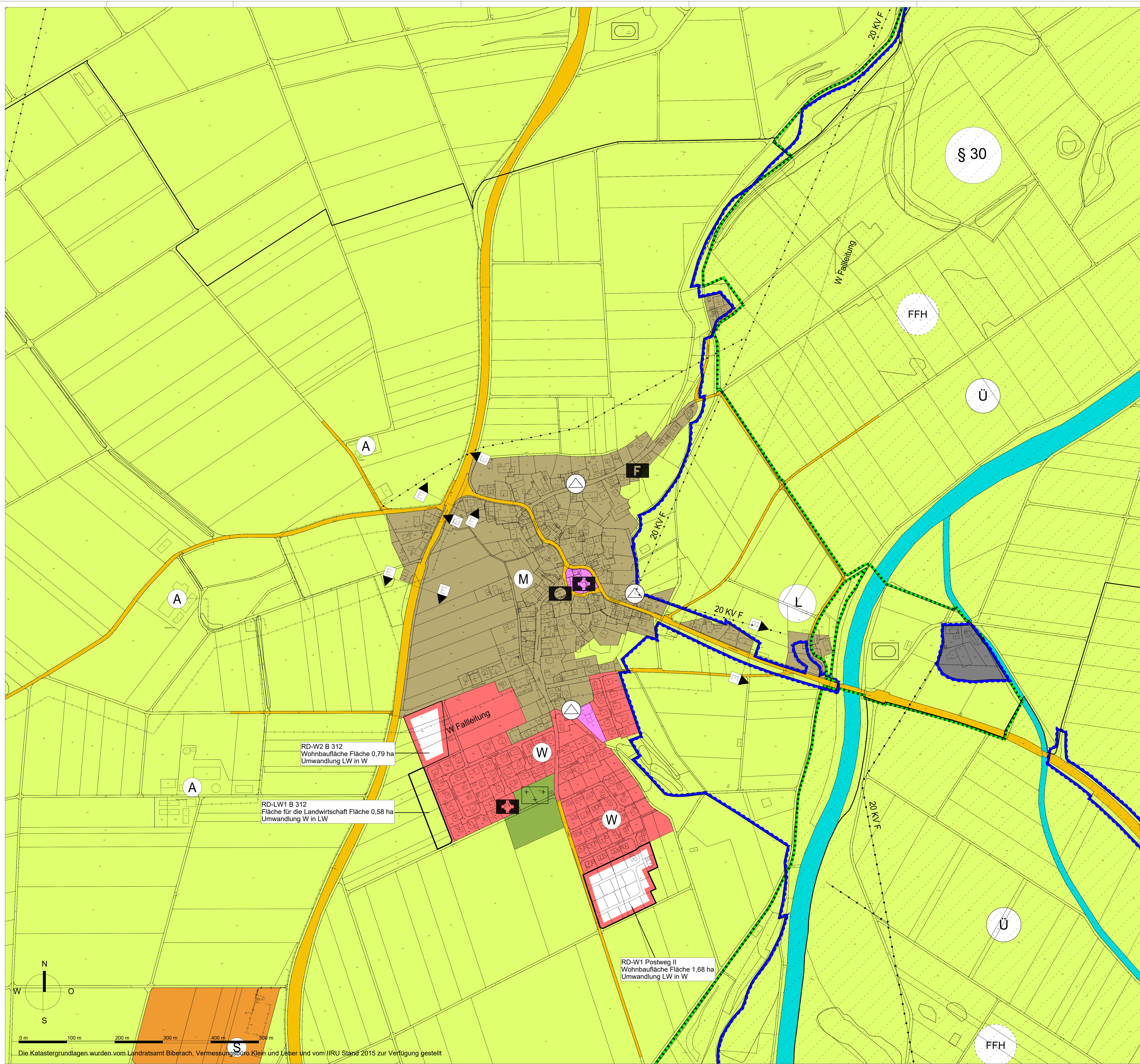
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020 0955 2 & 7

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Küster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25
72754 Reutlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuester.de
mail@kuester.de

HB = 891 + 1350 (1:20m)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsamt Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt.



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) bezeichnet: W (Wohnfläche), M (Mischfläche), G (Gewerbe/Industrie), S (Sonstige)		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanVO 90)	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	

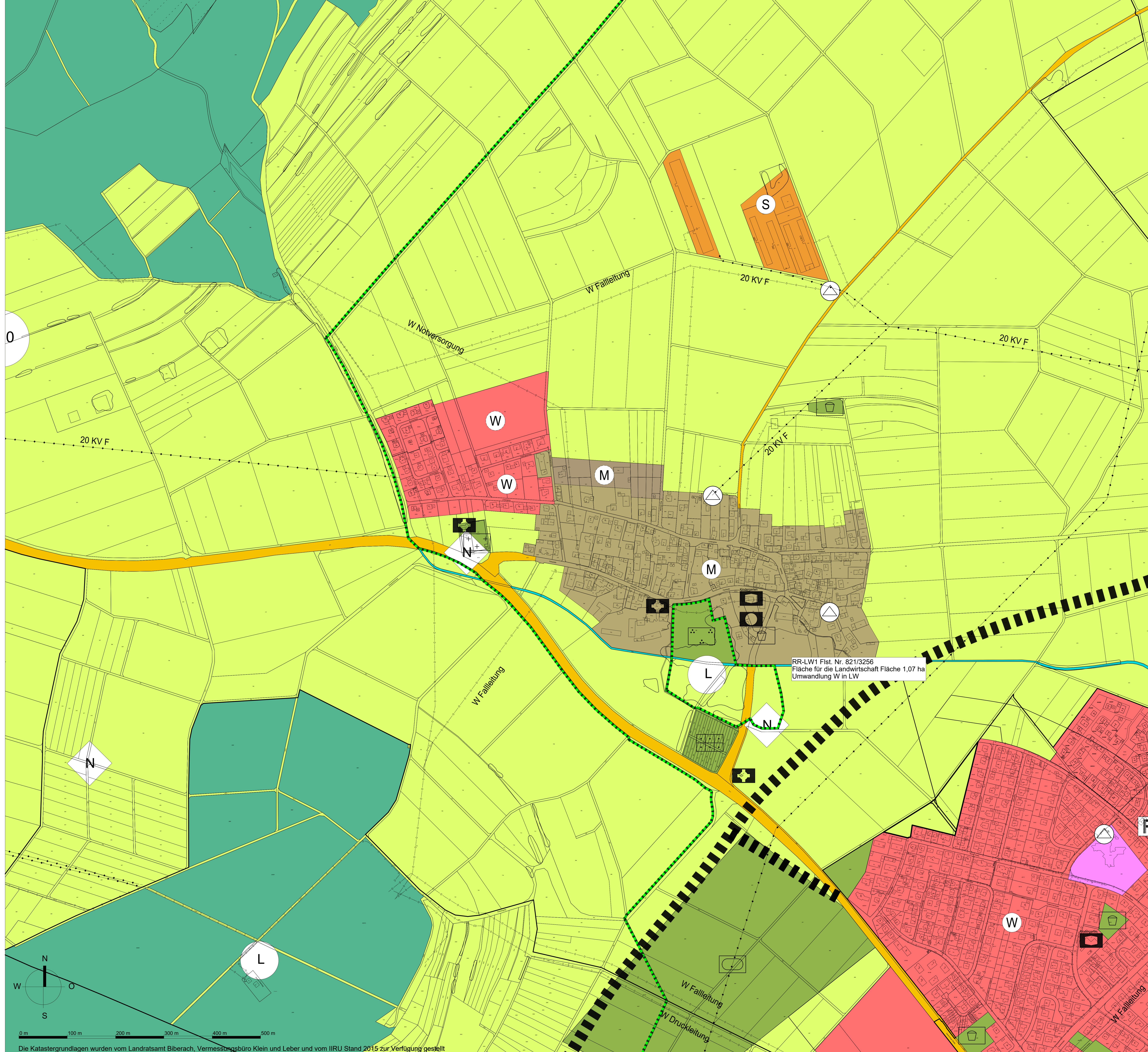
Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsamt Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 Fortschreibung 2035
 Daugendorf



Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
 Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erläuterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	3
KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt www.kuester.de mail@kuester.de	Bismarckstraße 25 72754 Reutlingen Tel. 07121 9499-530 Fax 07121 9499-530 www.kuester.de mail@kuester.de



Art der baulichen Nutzung		Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
bezeichnet	gezeigt	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft
W			
M			
G			
S			
M: W: G: S:		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen		Bsp:	
Flächen für den Gemeinbedarf		Moore	
Offentliche Versammlungen		Schutzgebiete und Schutzgebiete	
Schule		Sondergeschützte Biotop nach § 10 BauGB, vor Ort fest	
Kirchen und sonstige Zweckverbundene Gebäude		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten	
Sportanlagen		Naturerschließung	
Freizeitanlagen		Landschaftsschutzgebiet	
Kulturelle Zwecke (denkmalgeschützte Gebäude, Museen, Bibliotheken, etc.)		Naturdenkmal	
Gesundheitliche Zwecke (Krankenhäuser, etc.)		FFH Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie (93/65/EWG) oder dem FFH-Schutzgebiet nach Vogelwahrungsgesetz (2002/49/EG)	
Sportliche Zwecke (denkmalgeschützte Gebäude, etc.)		FFH-Maßnahmen	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen		Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausgestaltung der Landschaft unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde	
Autobahnen und Schnellstraßen		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	
Städtische Hauptverkehrsstraßen		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Zusammenhang mit § 12 Abs. 1 BauGB	
Umgrenzung der Flächen für Luftverkehr		Umgrenzung von Grenzstreifen	
Sonderlandeplätze		Umgrenzung von Grenzstreifen	
Ruhende Verkehrsflächen		Einzelanlagen (z.B. Einzelhäuser, etc.)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Denkmalschutz	
Abfalldeponie		Bodendenkmal	
Wasser		Sonstige Planzeichen	
Kläranlage		Grenzlinie	
Funkturm		Mögliche Ortsdurchführung	
Pumpwerk		Drehrichtungsweg	
Umgebinde		Drehrichtungsweg	
Mülldeponie		Drehrichtungsweg	
Wasserkörper		Drehrichtungsweg	
Binnen		Drehrichtungsweg	
Regenrückhaltebecken		Drehrichtungsweg	
Regenrückhaltebecken mit Überlauf		Drehrichtungsweg	
Schneefeld		Drehrichtungsweg	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		Drehrichtungsweg	
oberirdisch		Drehrichtungsweg	
unterirdisch		Drehrichtungsweg	
Grünflächen		Drehrichtungsweg	
Grünflächen		Drehrichtungsweg	
Parkanlage		Drehrichtungsweg	
Dauergrünflächen		Drehrichtungsweg	
Sportplatz		Drehrichtungsweg	
Sportplatz		Drehrichtungsweg	
Zirkusplatz		Drehrichtungsweg	
Bühnenplatz		Drehrichtungsweg	
Freizeitanlage		Drehrichtungsweg	
Wassersflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		Drehrichtungsweg	
Wassersflächen		Drehrichtungsweg	
Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen		Drehrichtungsweg	
Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen		Drehrichtungsweg	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		Drehrichtungsweg	
Flächen für Aufschüttungen		Drehrichtungsweg	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		Drehrichtungsweg	

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Grüningen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	4
------------	------	---

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Küster

Regierungsbaumeister

Freier Architekt und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25

72754 Reutlingen

Tel. 07121 9499-530

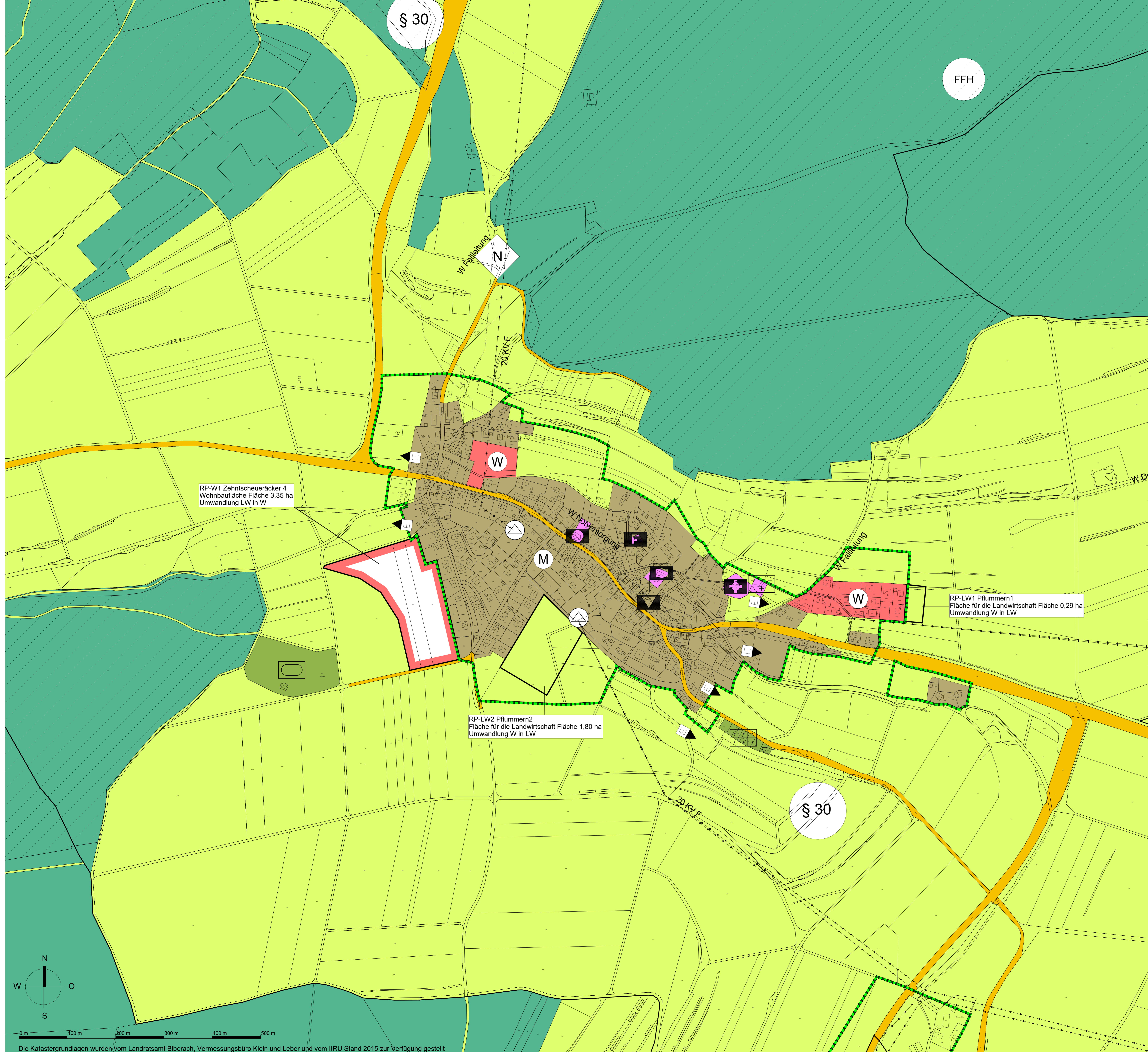
Fax 07121 9499-530

www.kuenster.de

mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1,20m)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt



Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Wohnflächen	(§ 1 (1) BauGB)
M	M	Zustufiger Entwicklungsbereich (einräumliche Bebauung)	(§ 13 Abs. 1 BauGB)
G	G	Zustufiger Entwicklungsbereich (zweiräumliche Bebauung)	(§ 13 Abs. 2 BauGB)
S	S	Zustufiger Entwicklungsbereich (zweiräumliche Bebauung)	(§ 14 Abs. 1 BauGB)

M, W, G, S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 4 Abs. 1 BauGB)
W	W	Öffentliche Versammlungen	(§ 4 Abs. 2 BauGB)
W	W	Schule	(§ 4 Abs. 3 BauGB)
W	W	Kirchen und sonstige Zweckdienliche Gebäude	(§ 4 Abs. 4 BauGB)
W	W	Sportanlagen	(§ 4 Abs. 5 BauGB)
W	W	Freizeitanlagen	(§ 4 Abs. 6 BauGB)
W	W	Kulturelle Zwecke	(§ 4 Abs. 7 BauGB)
W	W	Gesundheitliche Zwecke	(§ 4 Abs. 8 BauGB)
W	W	Sportliche Zwecke	(§ 4 Abs. 9 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Außenzonen und Hauptverkehrswege	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
W	W	Straßen	(§ 9 Abs. 3 (1) BauGB)
W	W	Umgrenzung der Flächen für Verkehrswege	(§ 9 Abs. 4 (1) BauGB)
W	W	Ruhezonen	(§ 9 Abs. 5 (1) BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Fläche für Versorgungsanlagen	(§ 7 Abs. 1 BauGB)
W	W	Abfallentsorgung	(§ 7 Abs. 2 BauGB)
W	W	Wasser	(§ 7 Abs. 3 BauGB)
W	W	Kläranlage	(§ 7 Abs. 4 BauGB)
W	W	Funkmast	(§ 7 Abs. 5 BauGB)
W	W	Pumpwerk	(§ 7 Abs. 6 BauGB)
W	W	Umgangsanlage	(§ 7 Abs. 7 BauGB)
W	W	Umgangsanlage	(§ 7 Abs. 8 BauGB)
W	W	Wasserkörper	(§ 7 Abs. 9 BauGB)
W	W	Buwanne	(§ 7 Abs. 10 BauGB)
W	W	Regenüberlaufkanal	(§ 7 Abs. 11 BauGB)
W	W	Regenüberlaufkanal mit Überlauf	(§ 7 Abs. 12 BauGB)
W	W	Schneebühl	(§ 7 Abs. 13 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	G. Gas	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
W	W	A. Abwasser	(§ 9 Abs. 3 (1) BauGB)
W	W	W. Wasser	(§ 9 Abs. 4 (1) BauGB)
W	W	E. Elektrizität	(§ 9 Abs. 5 (1) BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Grünflächen	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
W	W	Parkanlage	(§ 9 Abs. 3 (1) BauGB)
W	W	Daueranlagen	(§ 9 Abs. 4 (1) BauGB)
W	W	Sportplatz	(§ 9 Abs. 5 (1) BauGB)
W	W	Sportplatz	(§ 9 Abs. 6 (1) BauGB)
W	W	Zufahrt	(§ 9 Abs. 7 (1) BauGB)
W	W	Bühnen-Fluss	(§ 9 Abs. 8 (1) BauGB)
W	W	Freizeitanlage	(§ 9 Abs. 9 (1) BauGB)

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Wasserflächen	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
W	W	Umgrenzung der Flächen mit Wasserentlastungsflächen	(§ 9 Abs. 3 (1) BauGB)
W	W	Umgrenzung der Flächen mit stützenden Überspannungsgebieten	(§ 9 Abs. 4 (1) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Flächen für Aufschüttungen	(§ 11 Abs. 1 BauGB)
W	W	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	(§ 11 Abs. 2 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 12 Abs. 1 BauGB)
W	W	Flächen für Wald	(§ 12 Abs. 2 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 (1) BauGB)

W	W	Beispiel	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
W	W	Moor	(§ 9 Abs. 3 (1) BauGB)
W	W	Schutzgebiete und Schutzgebiete	(§ 9 Abs. 4 (1) BauGB)
W	W	Spezielle geologische Bebauungspläne	(§ 9 Abs. 5 (1) BauGB)
W	W	Naturschutzgebiet	(§ 13 Abs. 1 BauGB)
W	W	Landschaftsschutzgebiet	(§ 13 Abs. 2 BauGB)
W	W	Naturdenkmal	(§ 13 Abs. 3 BauGB)
W	W	FFH Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie	(§ 13 Abs. 4 BauGB)
W	W	FFH-Maßnahmen	(§ 13 Abs. 5 BauGB)
W	W	Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausgestaltung der Landschaft	(§ 13 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 17 Abs. 1 BauGB)

W	W	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	(§ 14 Abs. 1 BauGB)
W	W	Umgrenzung von Denkmalbereichen	(§ 14 Abs. 2 BauGB)
W	W	Denkmalschutz	(§ 14 Abs. 3 BauGB)
W	W	Denkmalschutz	(§ 14 Abs. 4 BauGB)
W	W	Bodendenkmal	(§ 14 Abs. 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen

(§ 2 (1) BauGB)

W	W	Gemeinschaftsplan	(§ 2 (1) BauGB)
W	W	Mögliche Ortsdurchführung	(§ 2 (1) BauGB)
W	W	Durchführungsweg	(§ 2 (1) BauGB)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt

HB = 891 | 1350 (1:20m)

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Pflummern

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Versammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

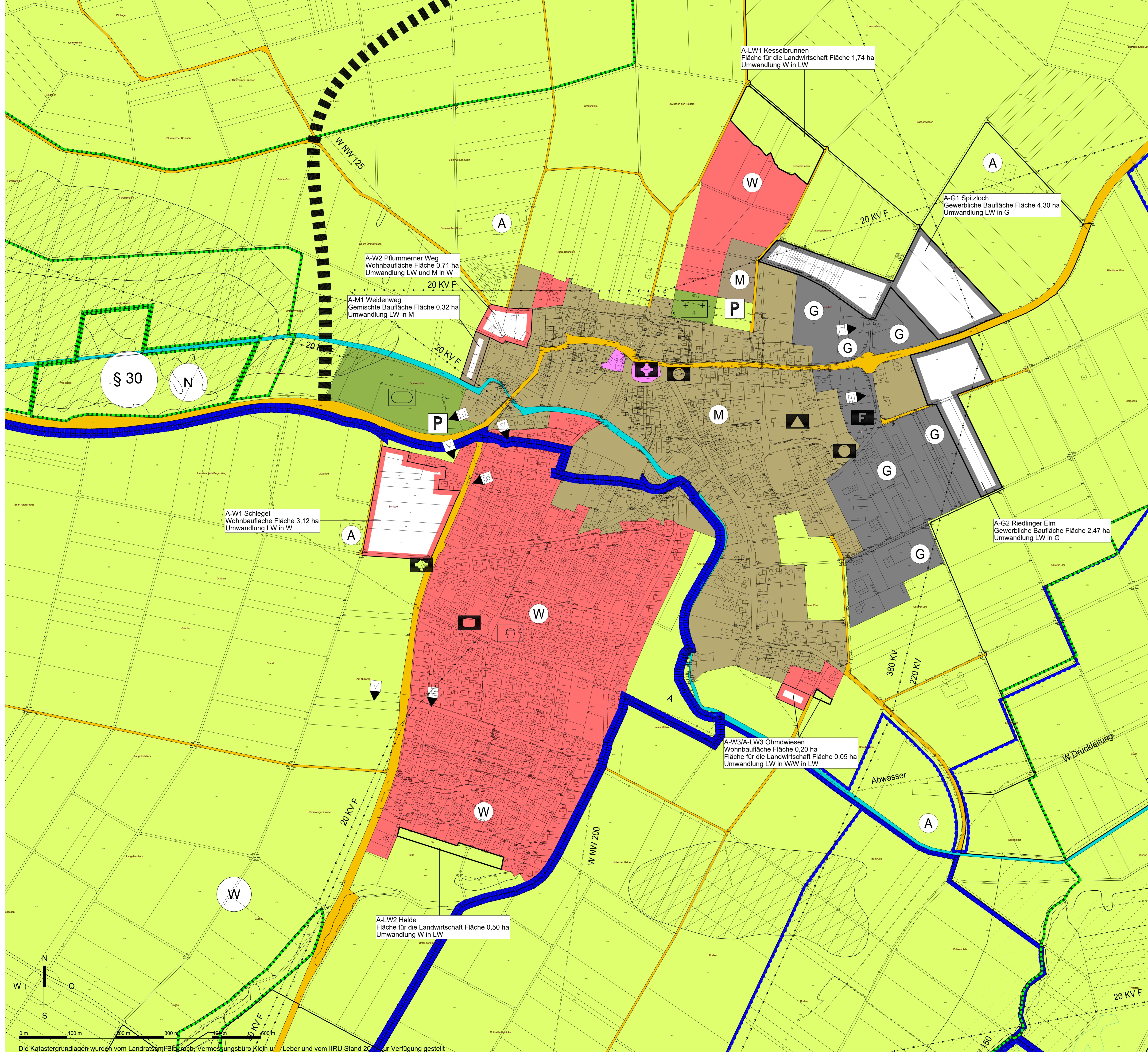
16.12.2020	0955	6
------------	------	---

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Küster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Bismarckstraße 25
72764 Riedlingen
Tel. 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) bezeichnet: W (Wohnbaufläche), A (Agriculture), M (Mixed-use), G (General use), S (Special use)		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) W (Wohnbaufläche), A (Agriculture)	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) BauGB)	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch, unterirdisch		Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Altheim

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht

Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Eibersheim mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

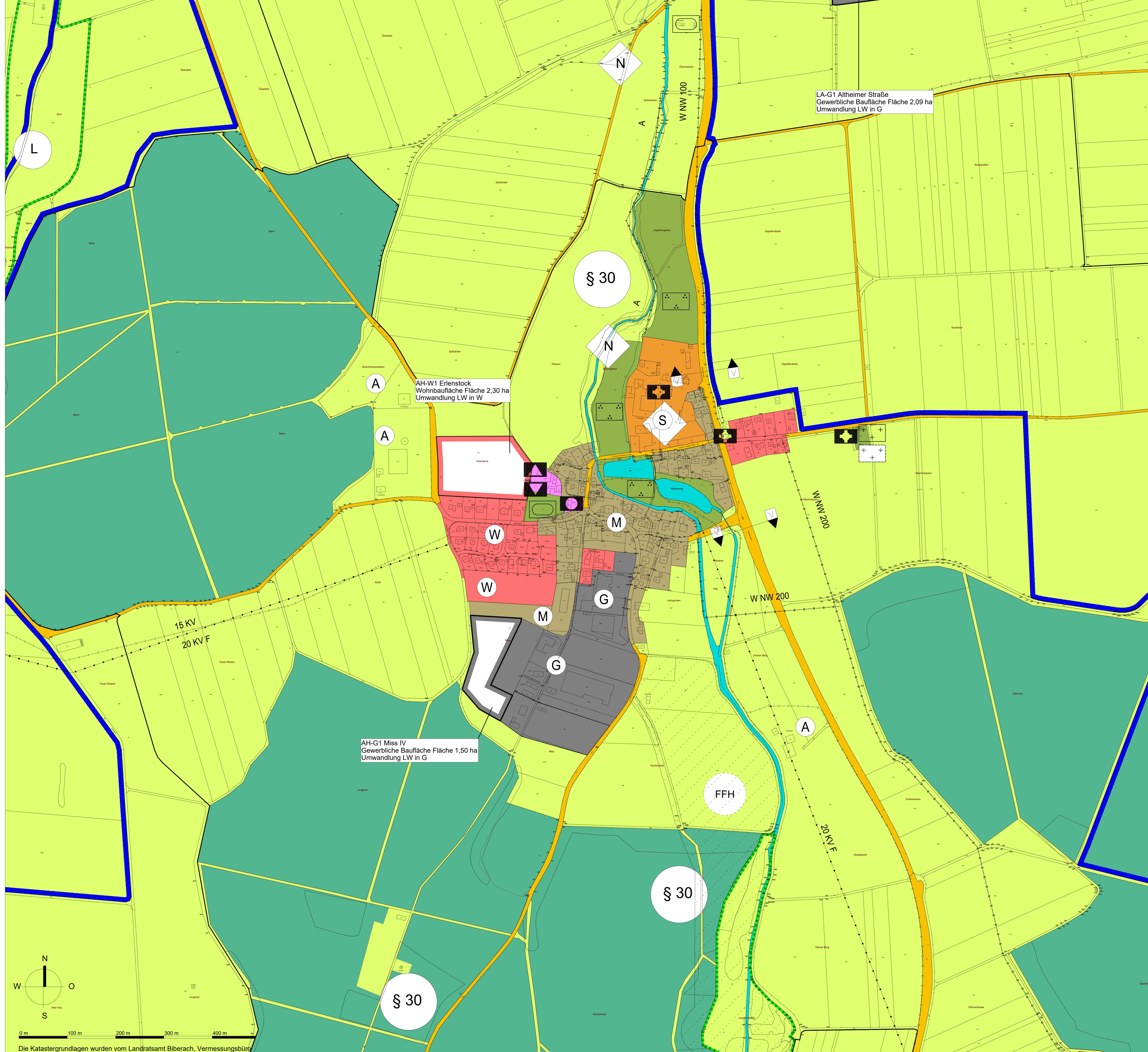
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	9
------------	------	---

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung | Dipl.-Ing. Clemens Küster, Regierungsbaumeister, Freier Architekt, www.kuester.de, mail@kuester.de

Bismarckstraße 25, 72764 Riedlingen, Tel. 07121 9499-530, Fax 07121 9499-530, www.kuester.de, mail@kuester.de

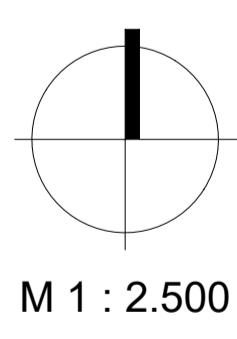
HB = 891 + 1350 (1,20m²) | Altpapier 2016



Art der baulichen Nutzung		Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
W	W	W	A
M	M	A	A
G	G	A	A
S	S	A	A
M: W: G: S:		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs...		Bsp: Moore	
Flächen für den überörtlichen Verkehr...		Schutzgebiete und Schutzgebiete	
Flächen für Versorgungsanlagen...		Sonstige Planzeichen	

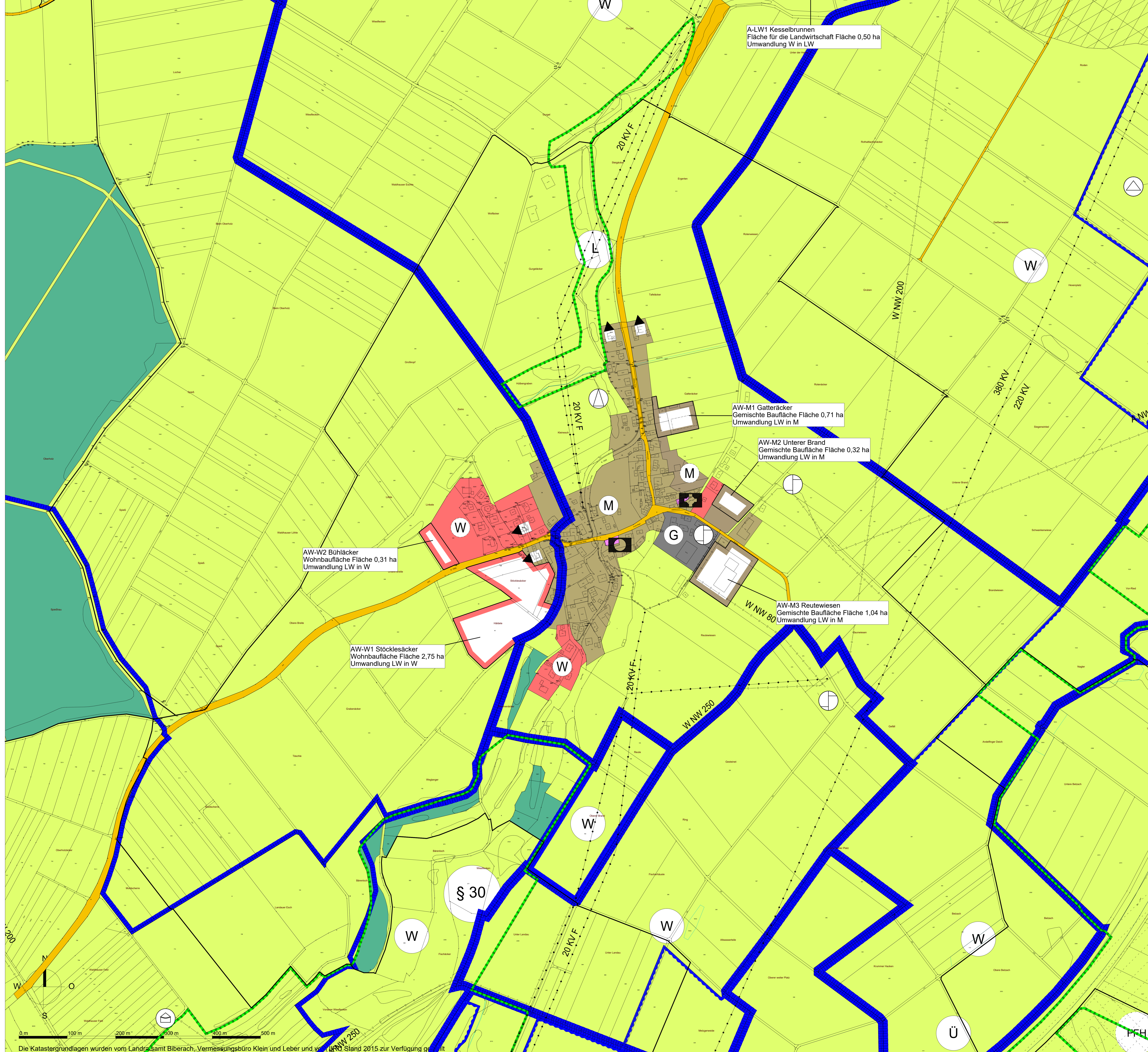
Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Heiligkreuztal



Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und die Begründung
 Aufstellungs- Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	10
KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL www.kuester.de mail@kuester.de
		Bismarckstraße 25 72764 Riedlingen Tel. 07121 9499-530 Fax 07121 9499-530 www.kuester.de mail@kuester.de



A-LW1 Kesselbrunnen
Fläche für die Landwirtschaft Fläche 0,50 ha
Umwandlung W in LW

AW-M1 Gatteracker
Gemischte Baufläche Fläche 0,71 ha
Umwandlung LW in M

AW-M2 Unterer Brand
Gemischte Baufläche Fläche 0,32 ha
Umwandlung LW in M

AW-W2 Bühlacker
Wohnbaufläche Fläche 0,31 ha
Umwandlung LW in W

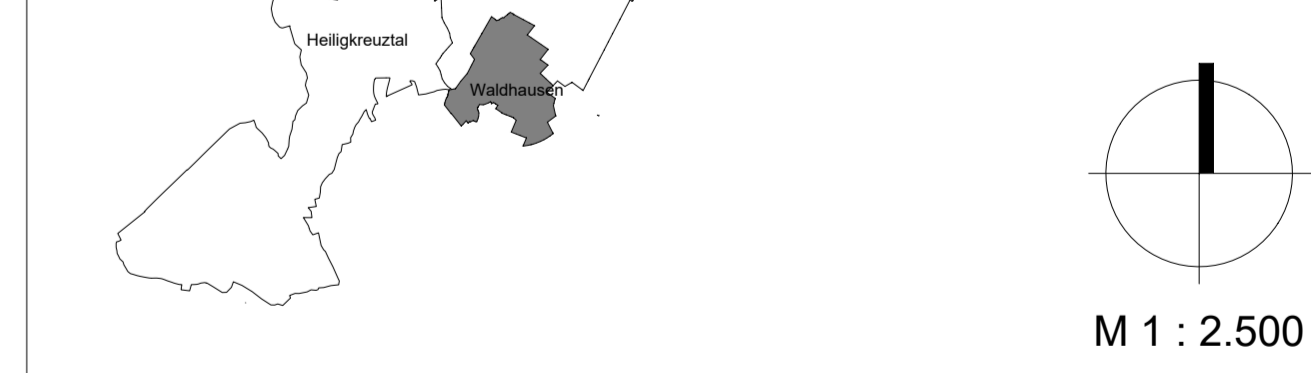
AW-W1 Stöcklesacker
Wohnbaufläche Fläche 2,75 ha
Umwandlung LW in W

AW-M3 Reutwiesen
Gemischte Baufläche Fläche 1,04 ha
Umwandlung LW in M

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom Katasteramt Biberach, Stand 2015 zur Verfügung gestellt.

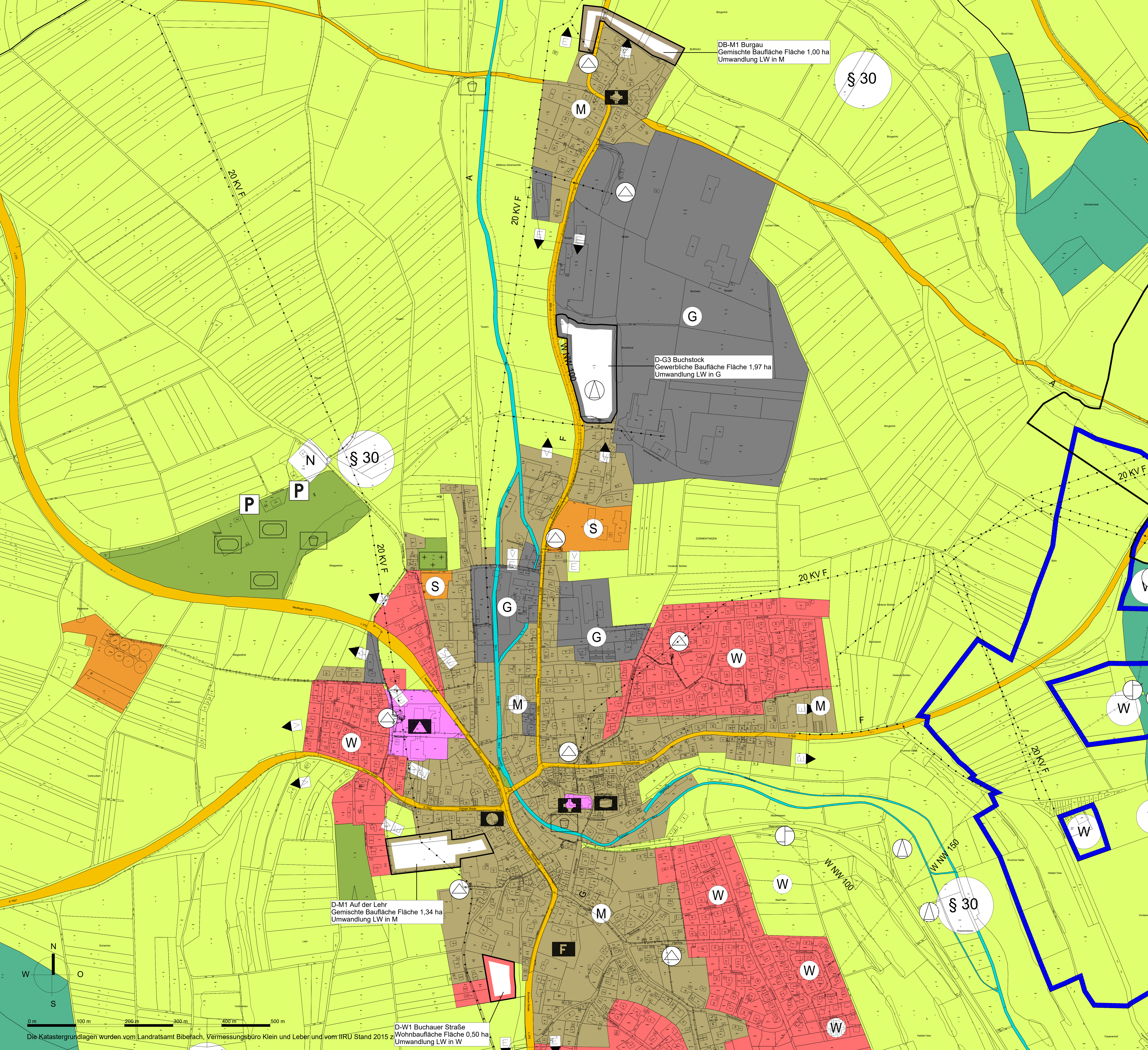
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB) bezeichnet genützt W Wohnbaufläche (§ 9 Abs. 2 (1) BauGB) M Mischbaufläche (§ 9 Abs. 2 (2) BauGB) G Gemischtbaufläche (§ 9 Abs. 2 (3) BauGB) S Sonderbaufläche (§ 9 Abs. 2 (4) BauGB)		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (5) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90) Flächen für Wald (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)	
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Erfahrungsbereich, Entwicklungsbereich) M Mischbaufläche (§ 9 Abs. 2 (2) BauGB) G Gemischtbaufläche (§ 9 Abs. 2 (3) BauGB)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (6) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)	
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Entwicklungsbereich, Entwicklungsbereich) M Mischbaufläche (§ 9 Abs. 2 (2) BauGB) G Gemischtbaufläche (§ 9 Abs. 2 (3) BauGB)		Beispiel Moore Schutzgebiete und Schutzgebiete Sonderrechtlich festgesetzte Schutzgebiete (§ 10 BauGB) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten (§ 10 BauGB) Naturschutzgebiete (§ 13 Abs. 1, PlanVO 90) Landschaftsschutzgebiete (§ 13 Abs. 2, PlanVO 90) Naturdenkmäler (§ 13 Abs. 3, PlanVO 90) FFH Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie des Europarates (92/43/EWG) FFH-Maßnahmen Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausweisung von Schutzgebieten (§ 13 Abs. 4, § 13 Abs. 5 BauGB)	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (7) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 17 Abs. 1 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (8) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanVO 90)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (9) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch unterirdisch G-Gas (§ 9 Abs. 2 (10) BauGB) A-Abwasser (§ 9 Abs. 2 (11) BauGB) W-Wasser (§ 9 Abs. 2 (12) BauGB) E-Elektrizität (§ 9 Abs. 2 (13) BauGB)	
Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (8) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (10) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (9) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (14) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (15) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Wasserflächen (§ 9 Abs. 2 (14) BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (15) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Flächen für Aufschüttungen (§ 11 Abs. 2, PlanVO 90)	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (15) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 11 Abs. 2, PlanVO 90)	

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
RIEDLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Fortschreibung 2035
Waldhausen



Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
 Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 18.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	11
KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL
	Bismarckstraße 25 72754 Riedlingen Tel. 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de	



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 (1), § 9 Abs. 1 (1) BauGB, § 11 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Wohnflächen	(§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)	W	W	M	M	G	G	S	S
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (einräumliche Bebauungsplanung)									
Gewerbliche Bauflächen	(§ 12 BauGB)								
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (einräumliche Bebauungsplanung)									
Gewerbliche Bauflächen	(§ 13 BauGB)								
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (einräumliche Bebauungsplanung)									
Sonderbauflächen	(§ 14 BauGB)								
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (einräumliche Bebauungsplanung)									

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Flächen für den Gemeinbedarf	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Öffentliche Versammlungsstätten	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Schule	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Kirchen und sonstige Zweckdienliche Gebäude	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Sportanlagen	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Freizeitanlagen	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	(Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)								

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Ausfallstraßen und Hauptverkehrsstraßen	(Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Straßen	(Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)								
Umgrenzung der Flächen für Verkehrsflächen	(Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)								
Verkehrsflächen	(Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)								

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Fläche für Versorgungsanlagen	(Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)								
Abfallentsorgung	(Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)								
Wasser	(Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)								
Kläranlage									
Funkurmast									
Pumpwerk									
Umspannwerk									
Umspannstation									
Mülldeponie									
Wasserkraftwerk									
Brennerei									
Regenrückhaltebecken									
Regenrückhaltebecken mit Überlauf									
Schneebühl									

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Gas	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								
Abwasser	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								
Wasser	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								
Strom	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								
Telefon	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								
Post	(Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)								

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Grünflächen	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Parkanlage	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Dauergrünanlagen	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Sportplatz	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Sportplatz	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Zoo	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Bühnen- und Freizeitanlagen	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								
Freizeitanlagen	(Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)								

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Wasserflächen	(Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)								
Umgrenzung der Flächen mit Wasserflächen	(Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)								
Umgrenzung der Flächen mit Wasserflächen	(Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)								

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Flächen für Aufschüttungen	(Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)								
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	(Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)								

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Flächen für die Landwirtschaft	(Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 90)								
Wald	(Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 90)								

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Biotop									
Moor									
Schutzgebiete und Schutzgebiete									
Sonderrechtlich festgesetzte Schutzgebiete	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
Naturschutzgebiet	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
Landschaftsschutzgebiet	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
Naturdenkmal	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
FFH-Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								
FFH-Maßnahmen									
Mögliche Natur- und Landschaftsmaßnahmen	(Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)								

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn in Bebauungsplänen	(Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)								
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn in Bebauungsplänen	(Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)								
Erhaltungsbereiche	(Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)								
Erhaltungsbereiche	(Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)								
Bodendenkmal									

Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanVO 90)

bezeichnet	genannt	W	W	M	M	G	G	S	S
Gemeinschaftsfläche	(§ 2 (2) PlanVO 90)								
Mögliche Ortsdurchführung									
Durchführung von Verkehrsflächen	(§ 2 (2) PlanVO 90)								

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Dürmentingen Nord Burgau



Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
 Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0815	13
KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25 72764 Riedlingen Tel. 07121 9499-530 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de		

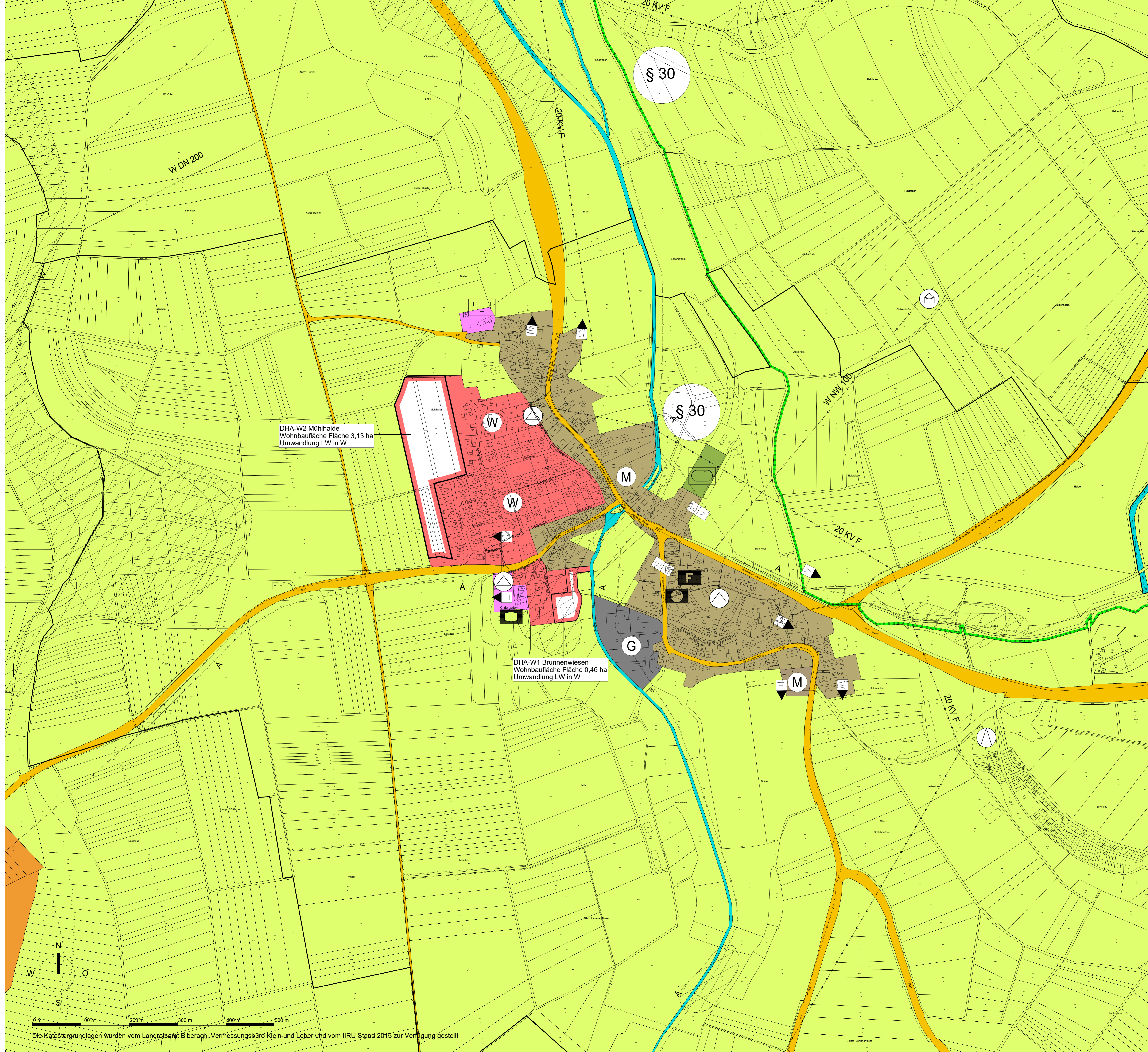
Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom ITRÜ Stand 2015 z...

D-M1 Auf der Lehr Gemischte Baufläche 1,34 ha Umwandlung LW in M

D-W1 Buchauer Straße Wohnbaufläche 0,50 ha Umwandlung LW in W

DB-M1 Burgau Gemischte Baufläche 1,00 ha Umwandlung LW in M

D-G3 Buchstock Gewerbliche Baufläche 1,97 ha Umwandlung LW in G



Art der baulichen Nutzung		Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
bezeichnet	genannt	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft
W	Wohnbauflächen	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft
M	Mischbauflächen	Auslässe	Flächen für Wald
G	Gewerbliche Bauflächen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
S	Sonderbauflächen		
E	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs		
D	Flächen für den Gemeinbedarf		
F	Flächen für Sport- und Spielanlagen		
U	Flächen für den Gemeinbedarf		
GR	Grünflächen		
W	Wassersflächen		
U	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Haitlingen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung/Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt: Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	14
------------	------	----

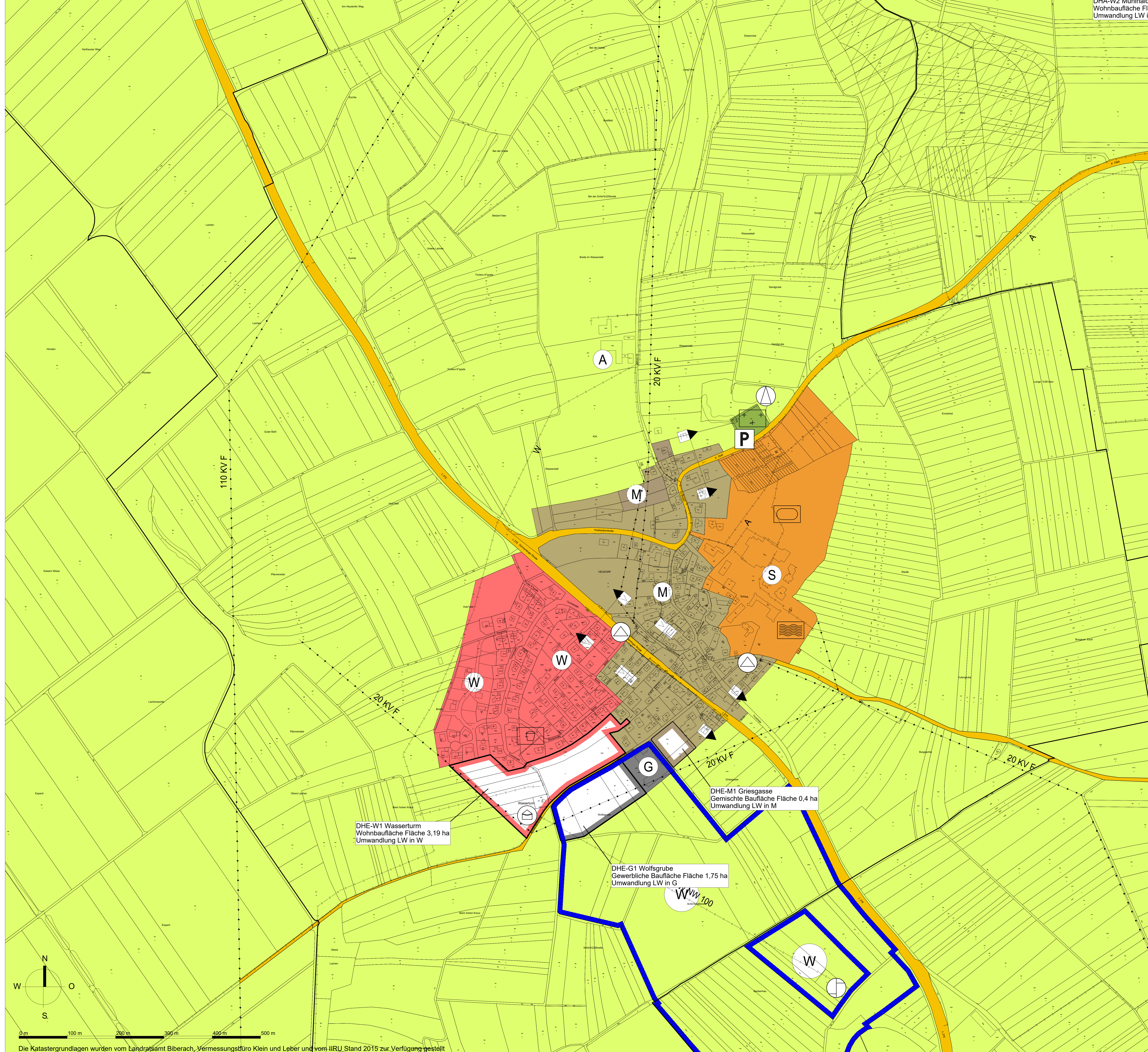
KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Küntler
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Bismarckstraße 25
72754 Riedlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1:20m)



**DHA-W2 Mühlebühl
Wohnbaufläche Fläc
Umwandlung LW in**

bezeichnet	genutzt

M: W: G: S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinschaftsbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinschaftsbedarf (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Öffentliche Versammlungen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schule (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kirchen und weltliche Zweckverbände (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportanlagen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeitanlagen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kulturelle Zwecke (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Gesundheitliche Zwecke (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportliche Zwecke (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

	Außenzonen und Hauptverkehrswege (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Straße (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen für Verkehrsflächen (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Verkehrsfläche (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Abfalldeponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasser (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kläranlage (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Funkturn (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Pumpwerk (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgangsanlage (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Mülldeponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasserkörper (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Buwan (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Regenüberlaufbecken (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Regenüberlaufbecken mit Überlauf (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schneeböschung (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	oberirdisch	G: Gas (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
	unterirdisch	A: Abwasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
		W: Wasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
		E: Elektrizität (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	GR	Grünflächen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Parkeplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Dauergrünanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	SP	Sportplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Spielplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Zufußwege (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Bühnen- und Freizeitanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	GR	Freizeitanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Wald (Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 90)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Biotop (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Moor (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schutzgebiete und Schutzgebiete (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Naturschutzgebiete (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Landschaftsschutzgebiete (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Naturdenkmal (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	FFH-Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	FFH-Maßnahmen (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)
	Mögliche Natur- und Landschaftsschutzgebiete (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 90)

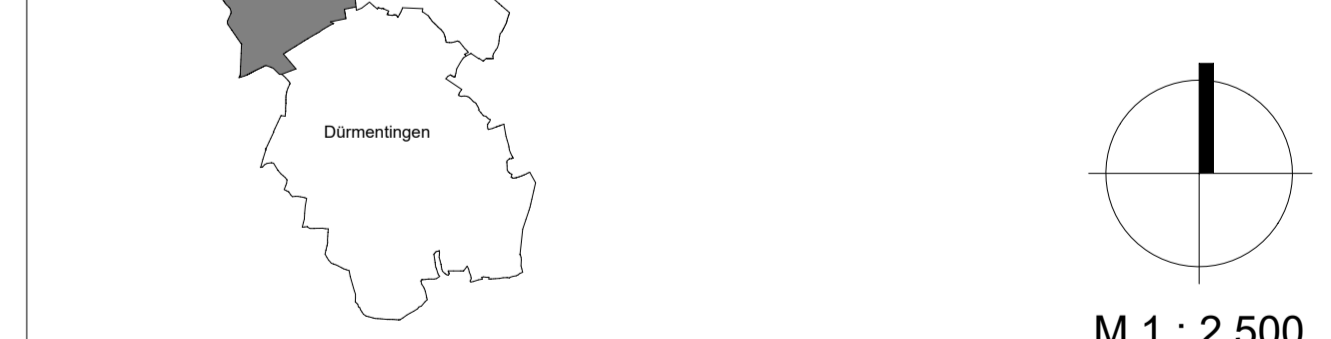
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn in Betrachtungen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Denkmalschutzgebieten (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)
	Einzelanlagen (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)
	Denkmalschutzgebiete (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bodendenkmal (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 90)

Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanVO 90)

	Grenzfunktionslinie (Nr. 2 (2) PlanVO 90)
	Mögliche Ortsdurchführung (Nr. 2 (2) PlanVO 90)
	Durchführungsweg (Nr. 2 (2) PlanVO 90)

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Heudorf



Die Flächennutzungsplanung besteht aus der Planzeichnung und der Begründung. Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.12.2020

Bürgeranhörung, Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
Feststellungsbeschluss durch die Versammlung

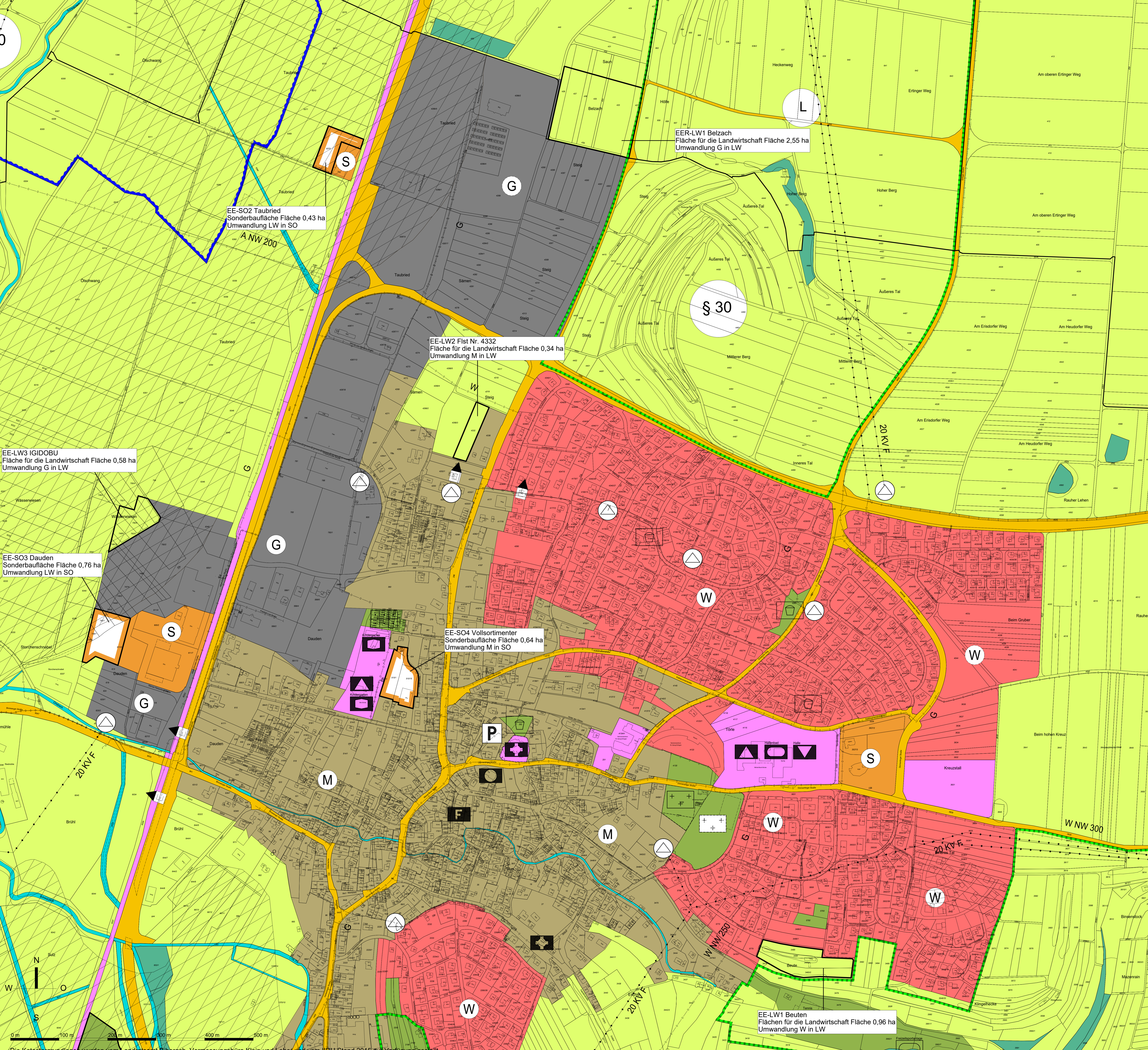
Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
Die Begründung vom...
stimmten mit dem Feststellungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	15
------------	------	----

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt



<p>Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 (1), § 1 Abs. 1 (1) BauGB, § 11 BauVO)</p> <p>bestimmte genützt</p> <p>W Wohnfläche (§ 1 (1) BauGB) (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>M Mehrfamilienwohnbau (§ 11 (2) BauGB) (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>G Gewerbebaufläche (§ 11 (2) BauGB) (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>S Sonderbaufläche (§ 11 (2) BauGB) (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>M, W, G, S: Zusammenschlüssel für Baufächte</p> <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfäheranlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>A Anbaufläche (§ 9 (2) PlanVO 95)</p> <p>Flächen für Wald (Nr. 12 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Beispiel</p> <p>Mauer</p> <p>Schutzgebiete und Schutzgebiete</p> <p>§ 30</p> <p>N Naturdenkmal (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>L Landschaftsschutzgebiet (Nr. 13 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>N 35/7</p> <p>VS / FFH</p> <p>FFH</p> <p>FFH</p> <p>Mögliche Nutzung, Expansions- und Ausdehnungsbereiche von FFH-Schutzgebieten nach Vogel- und FFH-Richtlinie der EU</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)</p> <p>E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan beschrieben (§ 17 Abs. 1 BauGB) (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>D Umgrenzung von Gemeindefriedhöfen (Erbauung von Grabanlagen) (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>D Einbauflächen (sonstige Kulturlandflächen, die nicht als Grünflächen vorgesehen sind) (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) (Nr. 14 Abs. 2, PlanVO 95)</p> <p>Denkmal</p> <p>Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) PlanVO 95)</p> <p>Gemeinschaftsgrün (§ 2 (2) PlanVO 95)</p> <p>Mögliche Ortsdurchführung</p> <p>Durchführungsweg (§ 2 (2) PlanVO 95)</p>
---	--

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Ertingen



M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Versammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Ertingen abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Die Begründung vom

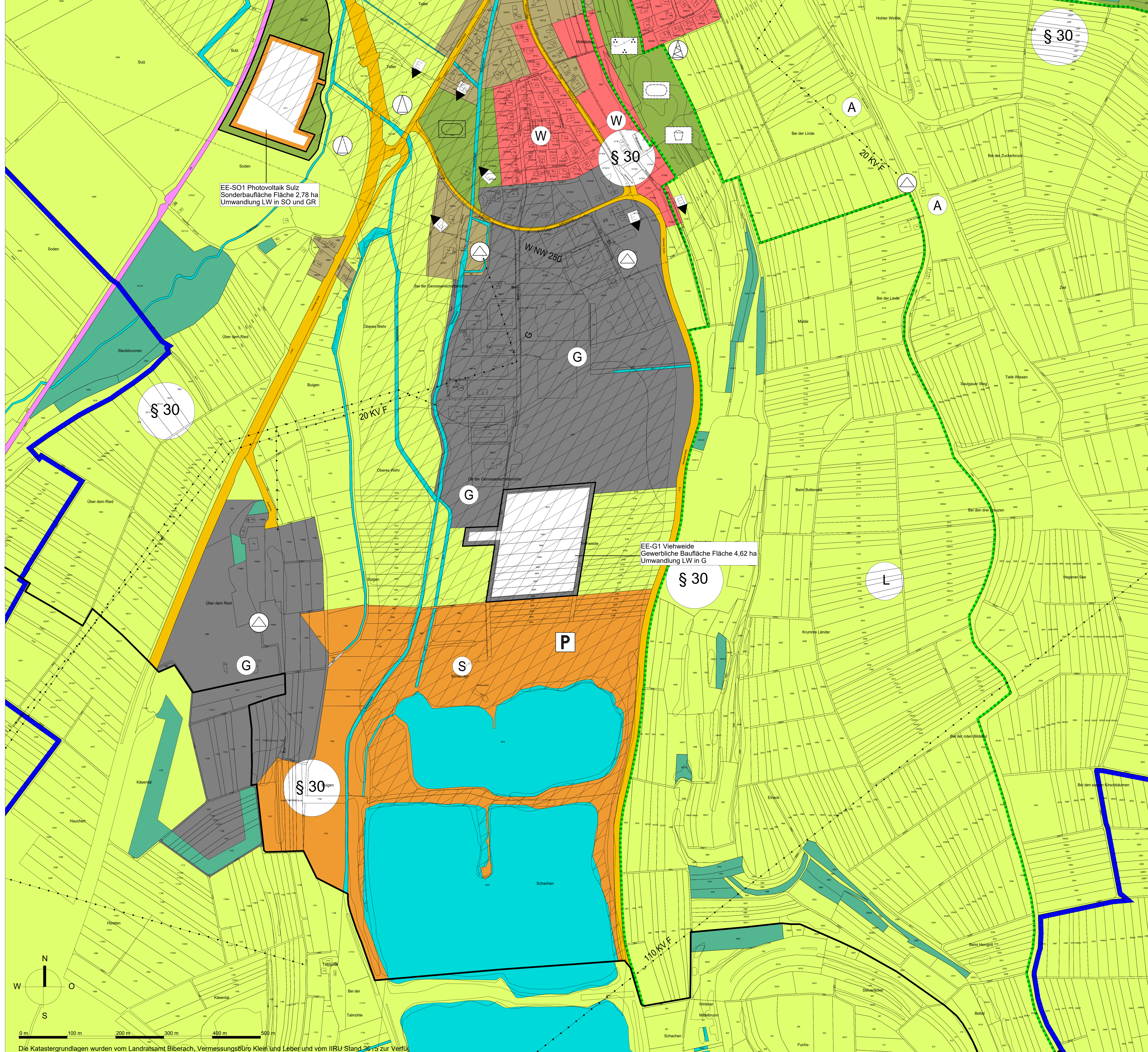
stimmten mit dem Feststellungsbeschluss überein

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Riedlingen Tel. 07121 9499-530 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
----------------	------------------------------	--	---

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Ertingen, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt.



Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt	W	M	G	S
Wohnbauflächen (§ 1 (1) BauGB) (Nr. 12 Abs. 2, PlanVf 90)	W				
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Sonderbauflächen) (§ 12 Abs. 2, PlanVf 90)	W				
Gewerbliche Bauflächen (§ 13 Abs. 2, PlanVf 90)	M				
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Sonderbauflächen) (§ 13 Abs. 2, PlanVf 90)	M				
Gewerbliche Bauflächen (§ 13 Abs. 2, PlanVf 90)	G				
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Sonderbauflächen) (§ 13 Abs. 2, PlanVf 90)	G				
Sonderbauflächen (§ 14 Abs. 2, PlanVf 90)	S				
Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Sonderbauflächen) (§ 14 Abs. 2, PlanVf 90)	S				

M: W: G: S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Flächen für den Gemeinbedarf (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Öffentliche Versammlungen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Schule (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Kirchen und sonstigen Zwecken dienende Gebäude (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Sportanlagen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Freizeitanlagen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	
Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Nr. 41 Abs. 2, PlanVf 90)	

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Ausfallstraßen und Anliegerstraßen (Nr. 54 Abs. 2, PlanVf 90)	
Straßen für öffentliche Verkehrsmittel (Nr. 54 Abs. 2, PlanVf 90)	
Umgrenzung der Flächen für Liniennetze (Nr. 54 Abs. 2, PlanVf 90)	
Seitengruppen (Nr. 54 Abs. 2, PlanVf 90)	
Ruhende Verkehrs- flächen (Nr. 54 Abs. 2, PlanVf 90)	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Abfalldeponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Wasser (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Kläranlage (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Funkmast (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Pumpwerk (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Umgrenzung (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Mülldeponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Wasserkörper (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Burgen (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Regenrückhaltebecken (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Regenrückhaltebecken mit Überlauf (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	
Schneefang (Nr. 7 Abs. 2, PlanVf 90)	

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch	unterirdisch	G: Gas (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)
→	—	A: Abwasser (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)
→	—	W: Wasser (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)
→	—	E: Elektrizität (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Grünflächen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	GR
Parkanlage (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	
Dauergrünanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	
Sportplatz (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	SP
Sportplatz (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	
Zooanlage (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	
Botanischer Friedhof (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	
Friedhof (Nr. 9 Abs. 2, PlanVf 90)	

Wassersflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Wassersflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVf 90)	W
Umgrenzung der Flächen mit Wassersflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVf 90)	W
Umgrenzung der Flächen mit Wassersflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVf 90)	U
Umgrenzung der Flächen mit Wassersflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVf 90)	U

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Flächen für Aufschüttungen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVf 90)	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVf 90)	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 12 Abs. 2, PlanVf 90)	A
Flächen für Wald (Nr. 12 Abs. 2, PlanVf 90)	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Biotop (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	
Moor (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	
Schutzgebiete und Schutzgebiete (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	
Sondergeschützte Biotop nach § 30 BauGB (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	§ 30
Umgrenzung von Schutz- gebieten und Schutzgebieten (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	
Naturdenkmal (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	N
Landschaftsschutzgebiet (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	L
Naturdenkmal (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	N
FFH-Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie der EU (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	VS-FFH
FFH-Maßnahmen (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	FFH
Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausweitung der Artenvielfalt in geschützten Landschaftsteilen (Nr. 13 Abs. 2, PlanVf 90)	A-E-W

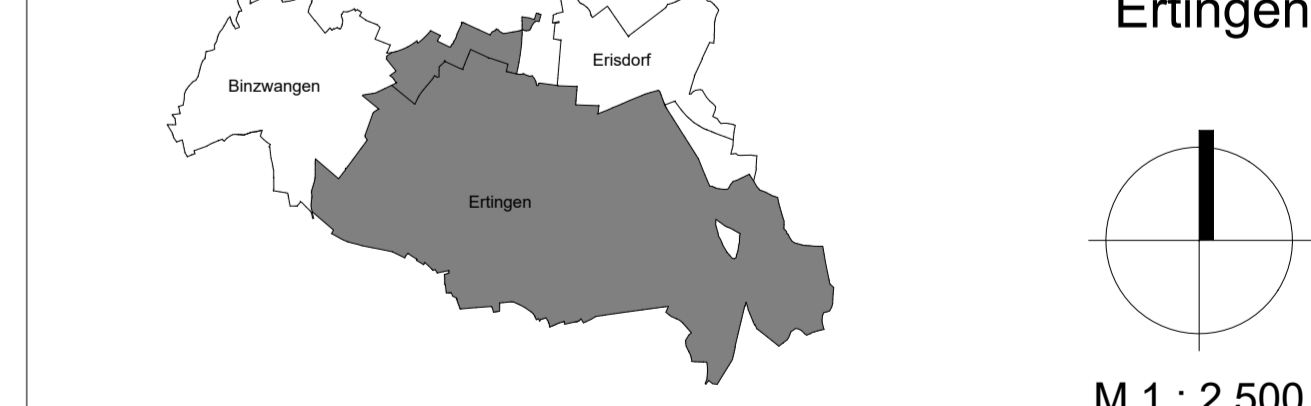
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

bezeichnet	genutzt
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen besonders wertigen Bausubstanzen (Nr. 14 Abs. 2, PlanVf 90)	E
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Nr. 14 Abs. 2, PlanVf 90)	E
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die aus den Erhaltungsbereichen (Nr. 14 Abs. 2, PlanVf 90)	D
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die aus den Erhaltungsbereichen (Nr. 14 Abs. 2, PlanVf 90)	D
Bodendenkmal (§ 2 (2) BauVf 90)	D

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (2) BauVf 90)

bezeichnet	genutzt
Gemeinschaftszone (§ 2 (2) BauVf 90)	
Mögliche Ortsdurchführung (§ 2 (2) BauVf 90)	
Durchführungsweg Vorfahrtstraße (§ 2 (2) BauVf 90)	

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Ertingen

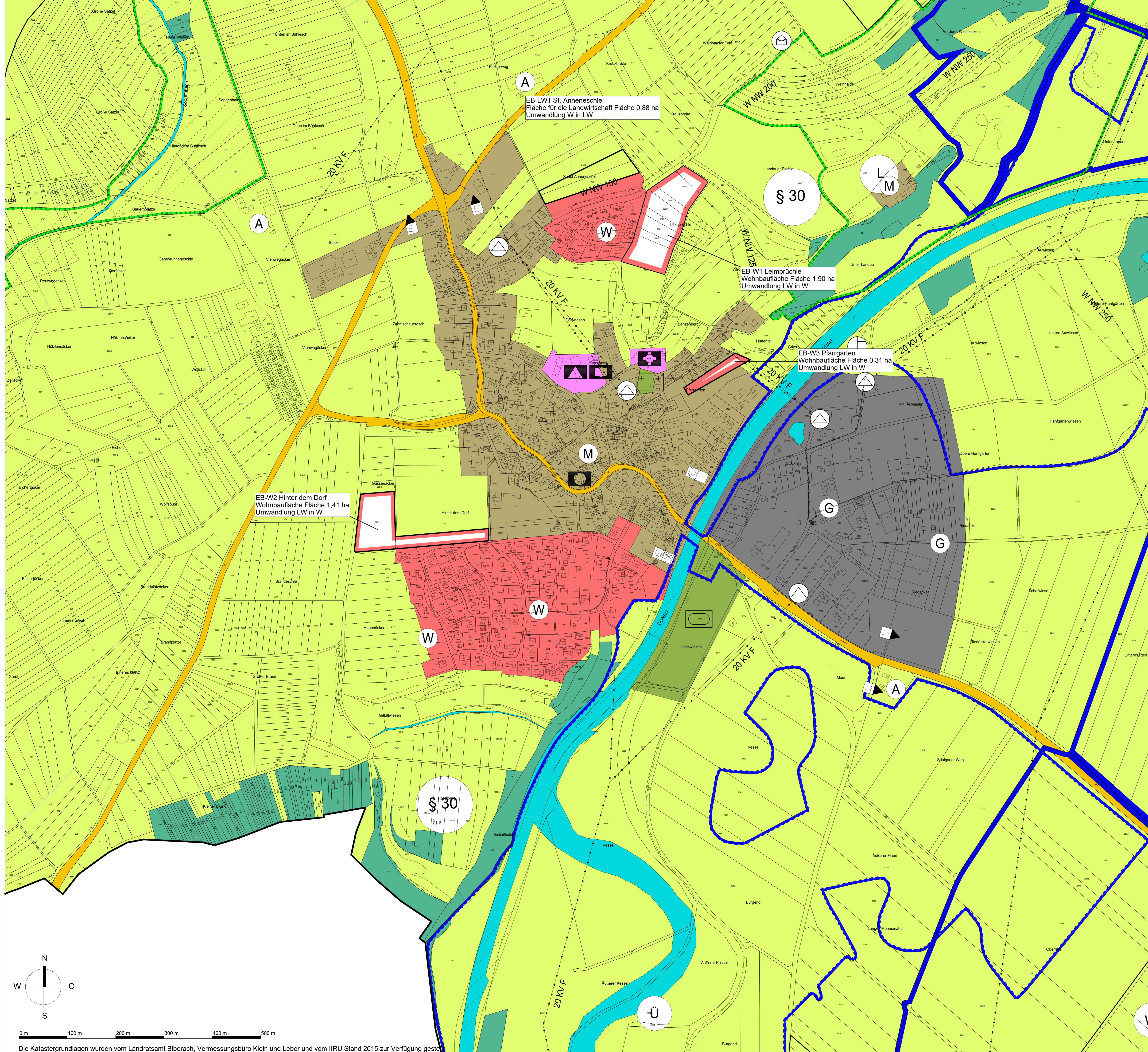


Die Flächennutzungsplanung besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 18.12.2020

Bürgeranhörung/Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung
Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Ertingen mit dem Beschluss vom 18.12.2020 abgeschlossen.

Ausgegeben:
Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

TEIL 2	16.12.2020	0955	16.2
KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72754 Riedlingen Tel. 07121 9499-530 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de



Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) bezeichnen: W (Wohnbaufläche), M (Mischbaufläche), G (Gewerbebaufläche), S (Sonstbaufläche), A (Anlagenbaufläche), Ü (Umfeldbaufläche)		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) W (Waldfläche), A (Anlagenfläche), Ü (Umfeldfläche)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 § 9 Abs. 6 § 17 Abs. 1 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Wassersflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Fortschreibung 2035
Binzwangen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.
 Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Versammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

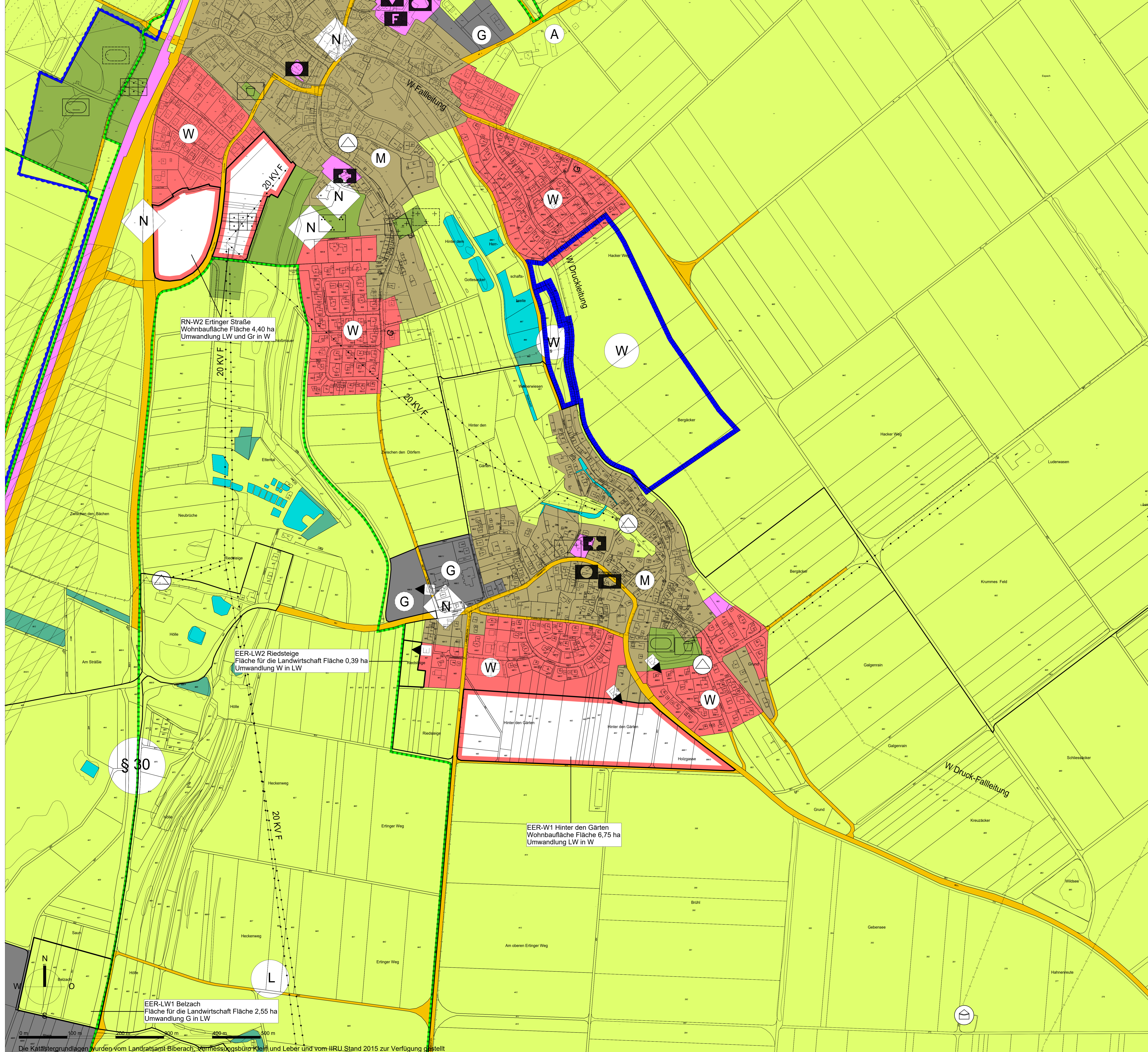
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	17
------------	------	----

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Clemens Küster
 Regierungsbaumeister
 Freier Architekt
 und Stadtplaner SRL
 Bismarckstraße 25
 72754 Riedlingen
 Tel. 07121 9499-530
 Fax 07121 9499-530
 www.kuenster.de
 mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1,20m)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt.



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

W	Wohngebiet	W	Wohngebiet
M	Mischgebiet	M	Mischgebiet
G	Gewerbegebiet	G	Gewerbegebiet
S	Sondergebiet	S	Sondergebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

W	Flächen für die Landwirtschaft	W	Flächen für die Landwirtschaft
A	Auen	A	Auen
W	Flächen für Wald	W	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 17 Abs. 6 (1) BauGB)

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (1) BauGB)

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Erisdorf

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.
Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
Auslegungsbeschluss
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung
Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Erisdorf mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

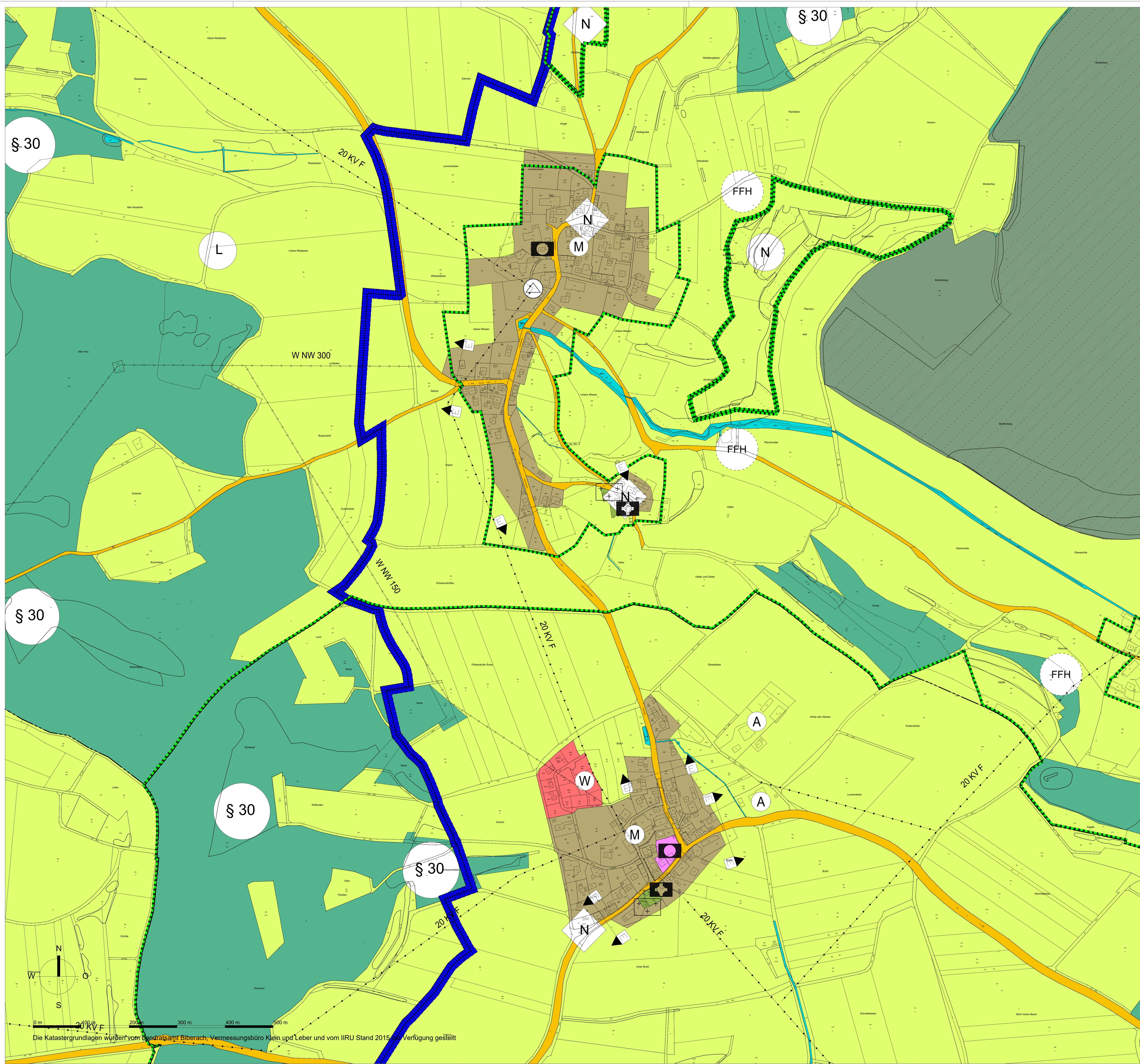
16.12.2020	0955	18
------------	------	----

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72754 Reutlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1,20m²)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom HIRJ Stand 2015 zur Verfügung gestellt



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
bezeichnet	genannt
	Wohnflächen (§ 9 Abs. 2 (1) BauGB) (Nr. 1.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Einwohnerdichte, Bevölkerung)
	Gemeinschaftsflächen (§ 12 Abs. 2 BauGB) (Nr. 1.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Einwohnerdichte, Bevölkerung)
	Öffentliche Bauflächen (§ 13 Abs. 2 BauGB) (Nr. 1.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Einwohnerdichte, Bevölkerung)
	Sonderflächen (§ 14 Abs. 2 BauGB) (Nr. 1.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zusätzlicher Entwicklungsbereich (Einwohnerdichte, Bevölkerung)
M, W, G, S:	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Öffentliche Versammlungen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schule (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kirchen und sonstige Zweckdienliche Gebäude (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportanlagen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Post (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Feuerwehr (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kulturelle Zwecke (denkmalrechtliche Schutzgebiete)
	Gesundheitliche Zwecke und Erholungsanlagen (Nr. 4.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportliche Zwecke (denkmalrechtliche Schutzgebiete)
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	Außendörfer- und Außenortstraßen (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Städtische Hauptverkehrswege und örtliche Hauptverkehrswege (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen für Verkehrswege (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bereitstellungsflächen (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Ruhender Verkehr (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Deponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasser (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kläranlage
	Füllraum
	Pumpwerk
	Umgangswerk
	Umgangskanal
	Mülldeponie
	Wasserkörper
	Buccon
	Regenrückhaltebecken
	Regenrückhaltebecken mit Überlauf
	Schneeböschung
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	oberirdisch
	unterirdisch
	G, Gas (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
	A, Abwasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
	W, Wasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
	E, Elektrizität (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	GR
	Grünflächen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeitanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Deponieanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplatz (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplatz (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zufahrt (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bühnen- und Freizeitanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeit (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
Wasserflächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	Wasserflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit stützenden Überspannungsgebieten (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für Aufschüttungen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Billaltingen/Emerfeld

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und die Begründung

Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Versammlungsversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	21 & 24
------------	------	---------

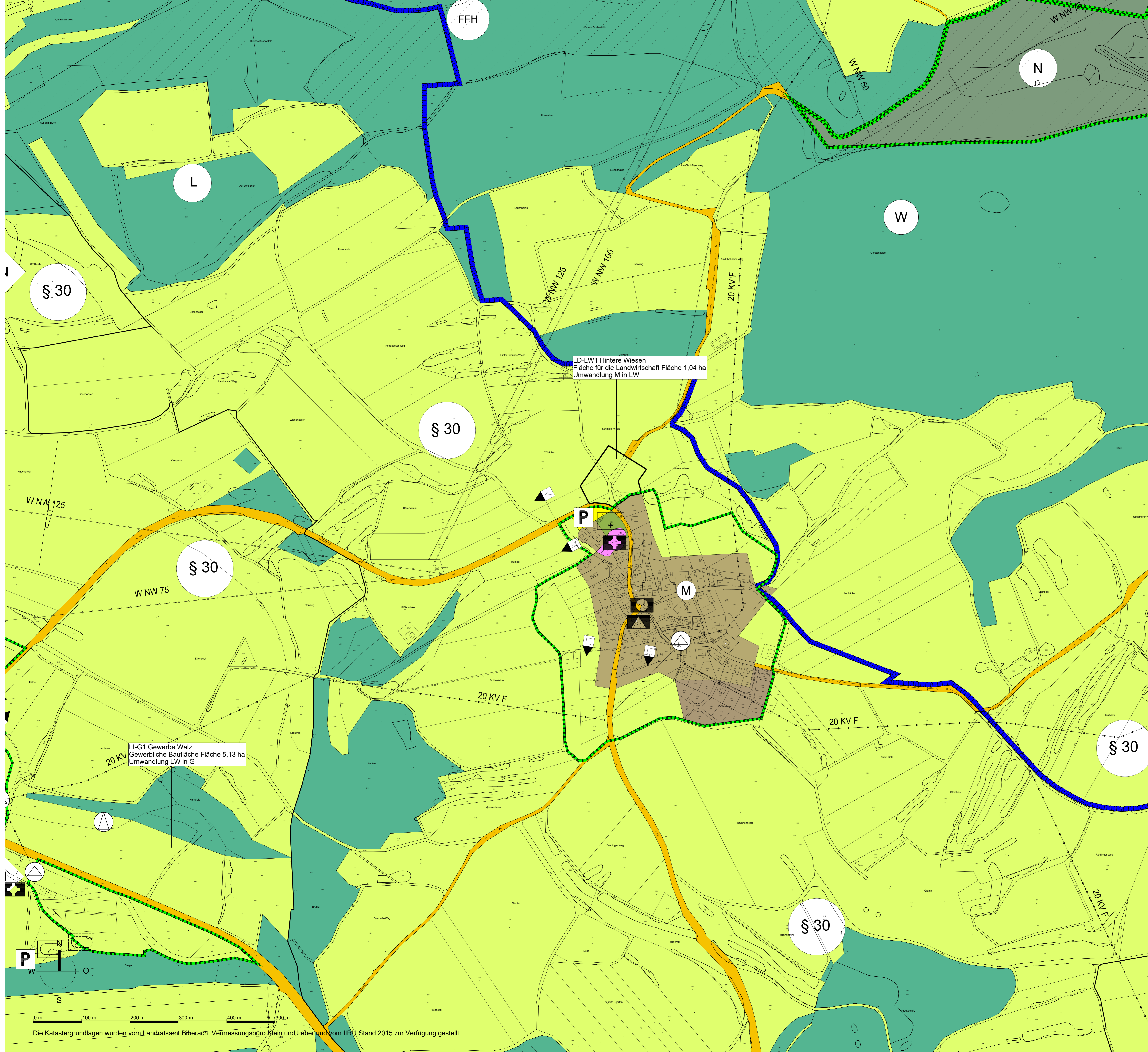
Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72754 Reutlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1.20m²)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt



Art der baulichen Nutzung		Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
bezeichnet	gezeigt	§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB	§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB
W	Waldflächen (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
M	Zugänglicher Entwicklungsbereich (Errechenweise Entstehung)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
G	Gewerbliche Bauflächen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
S	Zugänglicher Entwicklungsbereich (Errechenweise Entstehung)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
S	Sonderbauflächen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
S	Sonderbauflächen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)		Flächen für die Landwirtschaft (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
M, W, G, S:			
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Öffentliche Versammlungs- stätten (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schule (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kirchen und sonstige Glaubensstätten (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Ausfallstraßen und Anliegerstraßen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Straßen-Querschnitte und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen für Lichtschilde (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bereitstellungsflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Ruhende Verkehrs- flächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Abfalldeponie (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasser (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kläranlage (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Funkturn (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Pumpwerk (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgangsweg (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgangsweg (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Mülldeponie (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasserkörper (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Buizen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Regenrückhaltebecken mit Überlauf (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Schneeböschung (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	oberirdisch (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	unterirdisch (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	G- Gas (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	A- Abwasser (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	W- Wasser (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	E- Elektrizität (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Daueranlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplatz (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplatz (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zufahrt (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bühnen- Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeit (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Wasserflächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Wasserflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
Flächen für Aufstellungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)			
	Flächen für Aufstellungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)		Umgrenzung von Schutz- anlagen und Grünanlagen (§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

	Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)		Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)		Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)		Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)		Umgrenzung von Erhaltens- anlagen, wenn im Bebauungs- plan (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (2) PlanVO 90)

	Grenzfähigkeit (§ 2 (2) PlanVO 90)		Mögliche Ortsdurchführung
	Grenzfähigkeit (§ 2 (2) PlanVO 90)		Mögliche Ortsdurchführung
	Grenzfähigkeit (§ 2 (2) PlanVO 90)		Mögliche Ortsdurchführung

RECHTLICHE VERFAHREN

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.
 Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und
 Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs
 des Flächennutzungsplanes mit
 Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die
 Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB
 wurde durch das Landratsamt Biberach mit
 Erläss Nr. abgeschlossen.

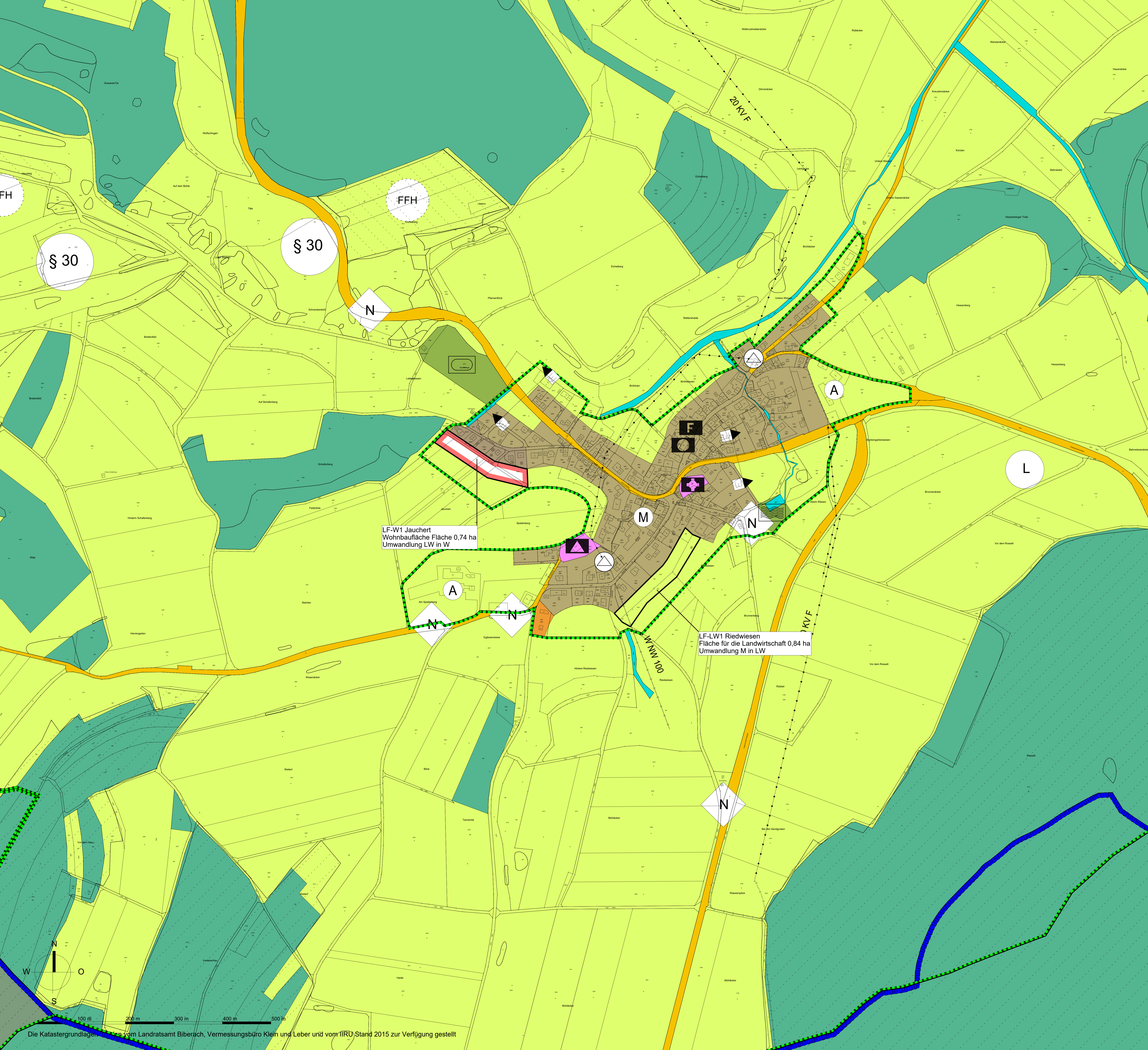
Ausgefertigt:
 Die Begründung vom
 sternen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde
 ortsüblich bekannt
 gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	22
------------	------	----

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Clemens Küster
 72754 Reutlingen
 Regierungsbaumeister
 Freier Architekt
 und Stadtplaner SRL
 www.kuester.de
 mail@kuester.de

Bismarckstraße 25
 72754 Reutlingen
 Tel. 07121 9499-50
 Fax 07121 9499-530
 www.kuester.de
 mail@kuester.de



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

W	W	W	W
M	M	M	M
G	G	G	G
S	S	S	S

M: W: G: S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (2) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (2) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Wasserflächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) BauGB)

§ 30	§ 30	§ 30	§ 30
N	N	N	N
L	L	L	L
F	F	F	F
A	A	A	A
M	M	M	M
L	L	L	L

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Fortschreibung 2035
Friedlingen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.
Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

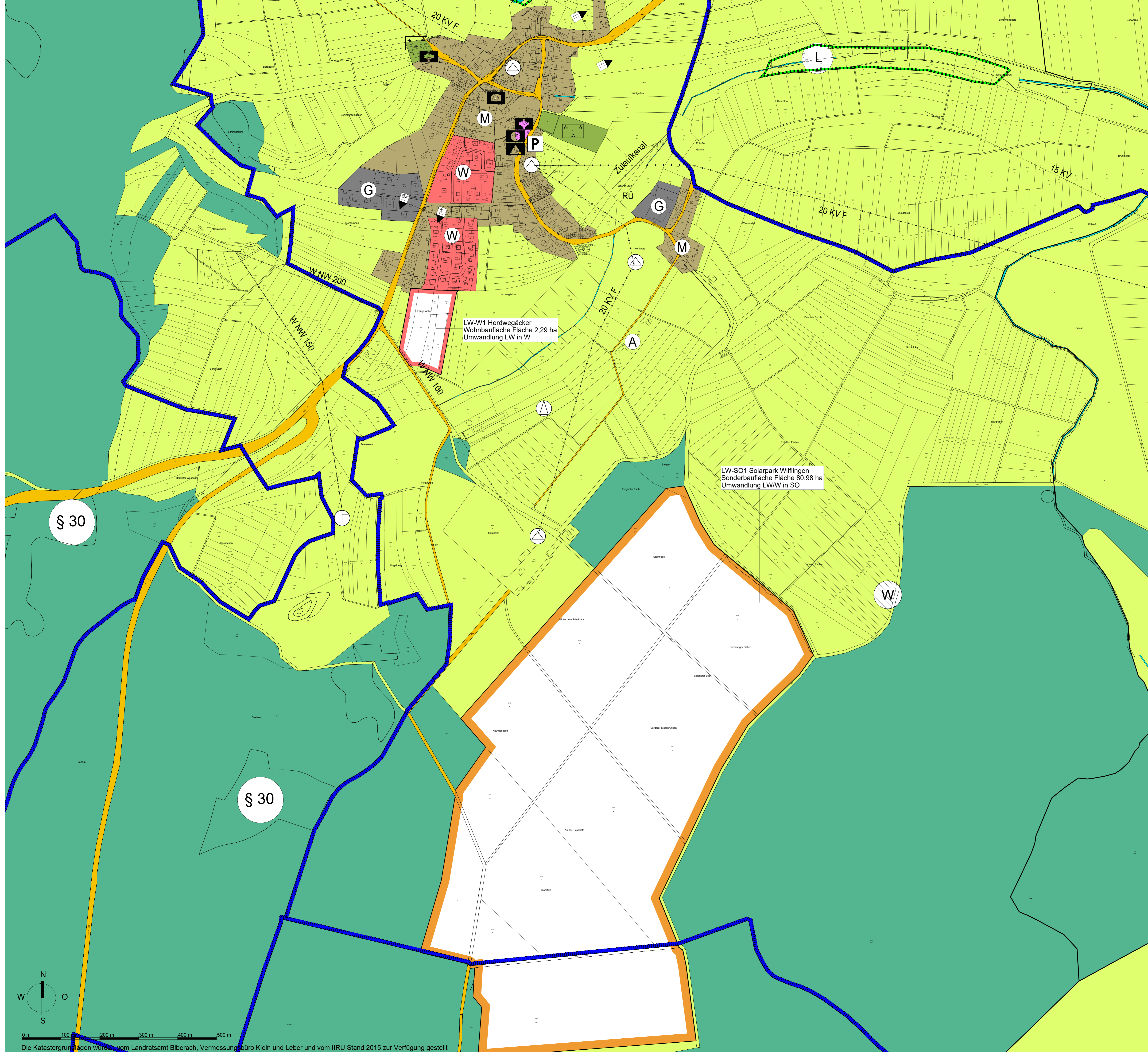
Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die **Verbandsversammlung**
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	25
------------	------	----

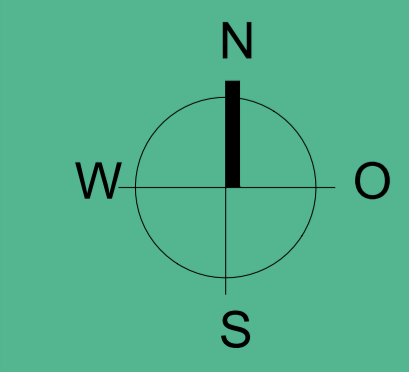
KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Clemens Küster
 Regierungsbaumeister
 Freier Architekt
 und Stadtplaner SRL
 Bismarckstraße 25
 72754 Riedlingen
 Tel. 07121 9499-50
 Fax 07121 9499-530
 www.kuester.de
 mail@kuester.de

HB = 891 | 1350 (1,20m²)



LW-W1 Herdwegacker
Wohnbaufläche Fläche 2,29 ha
Umwandlung LW in W

LW-SO1 Solarpark Wifflingen
Sonderbaufläche Fläche 80,98 ha
Umwandlung LWW in SO



Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 1 BauVG)

	Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 12.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Wald (Nr. 12.2 Abs. 2, PlanVO 90)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauVG)

	Biotop
	Moor
	Schutzgebiete und Schutzgebiete
	Sonderbaufläche (Sonderbaufläche nach § 10 BauVG) (Nr. 10.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten (Nr. 10.2 Abs. 2, PlanVO 90)
	Naturschutzgebiet (Nr. 13.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	Landschaftsschutzgebiet (Nr. 13.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	Naturdenkmal (Nr. 13.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	FFH Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie (Nr. 13.3 Abs. 2, PlanVO 90)
	FFH-Maßnahmen
	Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausweitung von Natur- und Landschaftsflächen (Nr. 13.3 Abs. 2, PlanVO 90)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauVG)

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn in Betrachtung (Nr. 14.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung von Denkmalschutzgebieten (Nr. 14.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Einzelanlagen (Nr. 14.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Denkmalschutzgebiete (Nr. 14.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bodendenkmal (Nr. 14.1 Abs. 2, PlanVO 90)

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (2) PlanVO 90)

	Grenzkennlinie (Nr. 2 (2) PlanVO 90)
	Mögliche Ortsdurchführung
	Diskussionsgegenstand (Nr. 2 (2) PlanVO 90)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauVG)

	Außenzonen- und Hauptverkehrsstraßen (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sonstige öffentliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Nr. 5.1 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen für Verkehrsflächen (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bezugsgebiete (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)
	Ruhende Verkehrsflächen (Nr. 5.4 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfäherungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauVG)

	Fläche für Versorgungsanlagen (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Deponie (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Wasserwerk (Nr. 7 Abs. 2, PlanVO 90)
	Kläranlage
	Funkurm
	Pumpwerk
	Umspannwerk
	Umspannstation
	Mülldeponie
	Wasserkörper
	Buwan
	Regenüberlaufbecken
	Regenüberlaufbecken mit Überlauf
	Schneefang

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauVG)

	oberirdisch		unterirdisch		G. Gas (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
					A. Abwasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
					W. Wasser (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)
					E. Elektrizität (Nr. 8 Abs. 2, PlanVO 90)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauVG)

	Grünflächen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Parkeplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Deponieanlagen (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Sportplätze (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Zufahrt (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bahnübergang (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)
	Freizeit (Nr. 9 Abs. 2, PlanVO 90)

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauVG)

	Wasserflächen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (Nr. 10 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauVG)

	Flächen für Aufschüttungen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)
	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Nr. 11 Abs. 2, PlanVO 90)

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Wifflingen

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauVG 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauVG

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauVG

Feststellungsbeschluss durch die Versammlungsversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauVG wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:

Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

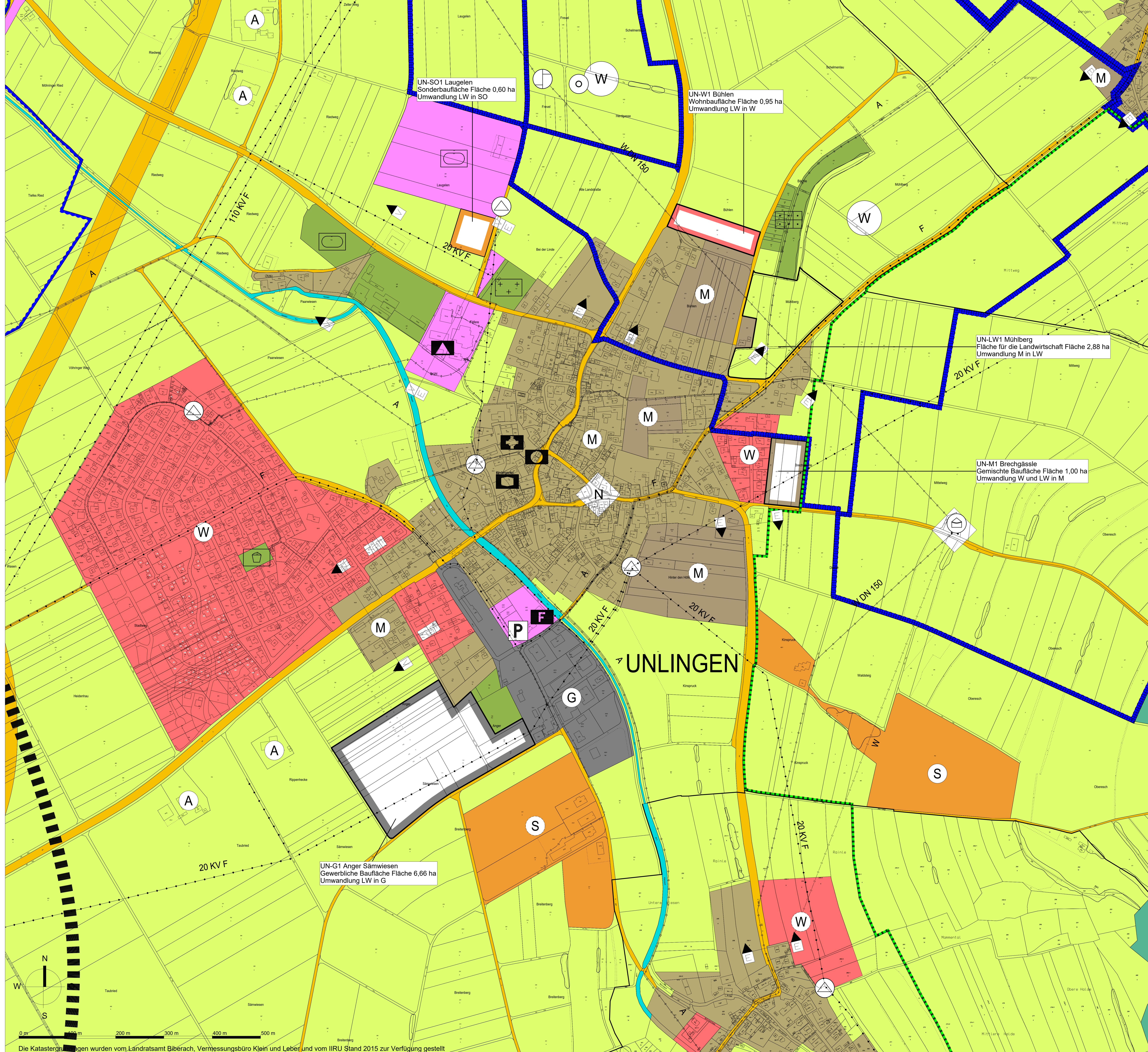
Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauVG

M 1 : 3.000

16.12.2020	0955	27
------------	------	----

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72754 Reutlingen Tel. 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuester.de mail@kuester.de
----------------	--	--

HB = 891 + 1350 (1,20m)



Art der baulichen Nutzung		Wohnflächen		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich		Zulässiger Entwicklungsbereich	
bezeichnet	genannt	Wohnflächen	Wohnflächen	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich	Zulässiger Entwicklungsbereich
W	W	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV	(1) (1) BauGV

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Unlingen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
 Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und
 Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs
 des Flächennutzungsplanes mit
 Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die
 Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB
 wurde durch das Landratsamt Biberach mit
 Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
 Die Begründung vom
 und die Planzeichnung vom
 stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde
 ortsüblich bekannt
 gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	28
------------	------	----

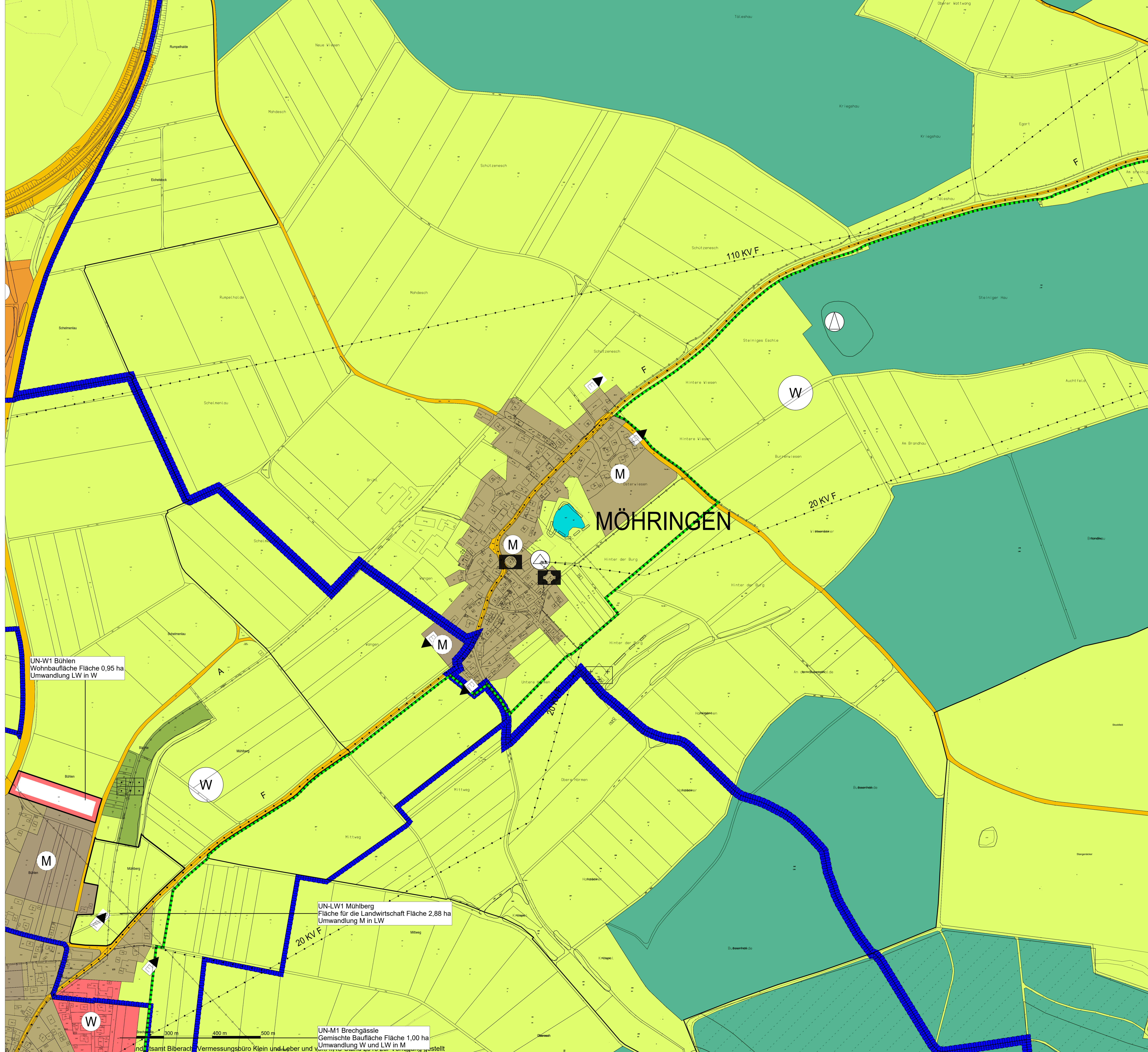
Architektur und
Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Christoph Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72754 Riedlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1:20m²)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt



Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 (1), § 1 Abs. 1 (1) BauGB, § 11 BauVO)

	W	Wohnbauflächen	(§ 1 (1) BauVO)
	M	Zweckmäßiger Entwicklungsbereich (sachliche Bindung)	(§ 1 Abs. 2 (1) BauVO)
	G	Gemischte Bauflächen	(§ 1 (2) BauVO)
	S	Zweckmäßiger Entwicklungsbereich (sachliche Bindung)	(§ 1 Abs. 2 (1) BauVO)
	A	Landwirtschaftliche Flächen	(§ 1 Abs. 2 (1) BauVO)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 8 BauGB)

	A	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)
	A	Flächen für Wald	(§ 12 Abs. 2, PlanVO 90)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	§ 30	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten	(§ 30 Abs. 1, PlanVO 90)
	N	Naturschutzgebiete	(§ 13 Abs. 1, PlanVO 90)
	L	Landschaftsschutzgebiete	(§ 13 Abs. 1, PlanVO 90)
	N/35/7	Naturdenkmal	(§ 13 Abs. 1, PlanVO 90)
	VS/FFH	FFH-Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie	(§ 6 Abs. 4, § 9 Abs. 4 BauGB)
	FFH	FFH-Maßnahmen	(§ 6 Abs. 4, § 9 Abs. 4 BauGB)
	A-E/W	Mögliche Nutzung, Erhalt- und Ausgestaltung von Kulturlandschaften	(§ 6 Abs. 4, § 9 Abs. 4 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Versammlungen	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Schule	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Kirchen und sonstigen Zweckbauten	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Sportanlagen	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Freizeitanlagen	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Feuerwehr	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Kulturelle Zwecke	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Gesundheitliche Zwecke	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)
	Sportliche Zwecke	(§ 41 Abs. 1, PlanVO 90)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 BauGB)

	Autobahnen und Schnellstraßen	(§ 11 Abs. 1, PlanVO 90)
	Städtische Hauptverkehrsstraßen	(§ 11 Abs. 1, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen für Verkehrswege	(§ 54 Abs. 2, PlanVO 90)
	Bahnstrecken	(§ 54 Abs. 2, PlanVO 90)
	Ruhende Verkehrswege	(§ 54 Abs. 2, PlanVO 90)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Abfallentsorgung	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Wasser	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Kläranlage	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Pumpwerk	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Umgepumpt	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Umgepumpt	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Mülldeponie	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Wasserbehälter	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Buccon	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Regenüberlaufbecken	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Regenüberlaufbecken mit Überlauf	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)
	Schneefang	(§ 7 Abs. 1, PlanVO 90)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Gas	(§ 8 Abs. 1, PlanVO 90)
	Abwasser	(§ 8 Abs. 1, PlanVO 90)
	Wasser	(§ 8 Abs. 1, PlanVO 90)
	Elektrizität	(§ 8 Abs. 1, PlanVO 90)

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	GR	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)
	Parkeplätze	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Dauergrünanlagen	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Sportplätze	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Spielplätze	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Zufahrtsflächen	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Bühnen- und Freizeitanlagen	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	
	Freizeitanlagen	(§ 9 Abs. 1, PlanVO 90)	

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen	(§ 10 Abs. 1, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss	(§ 10 Abs. 1, PlanVO 90)
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabfluss	(§ 10 Abs. 1, PlanVO 90)

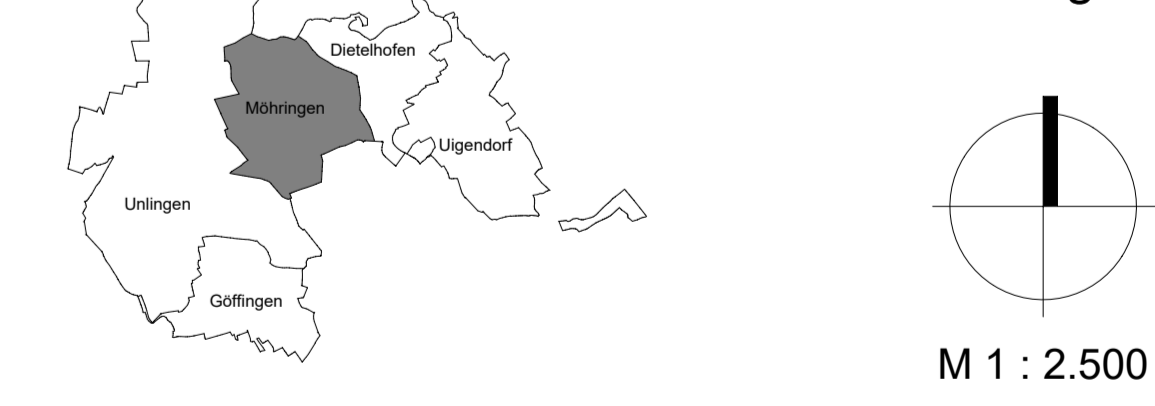
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen	(§ 11 Abs. 1, PlanVO 90)
	Flächen für Abgrabungen	(§ 11 Abs. 1, PlanVO 90)
	Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen	(§ 11 Abs. 1, PlanVO 90)

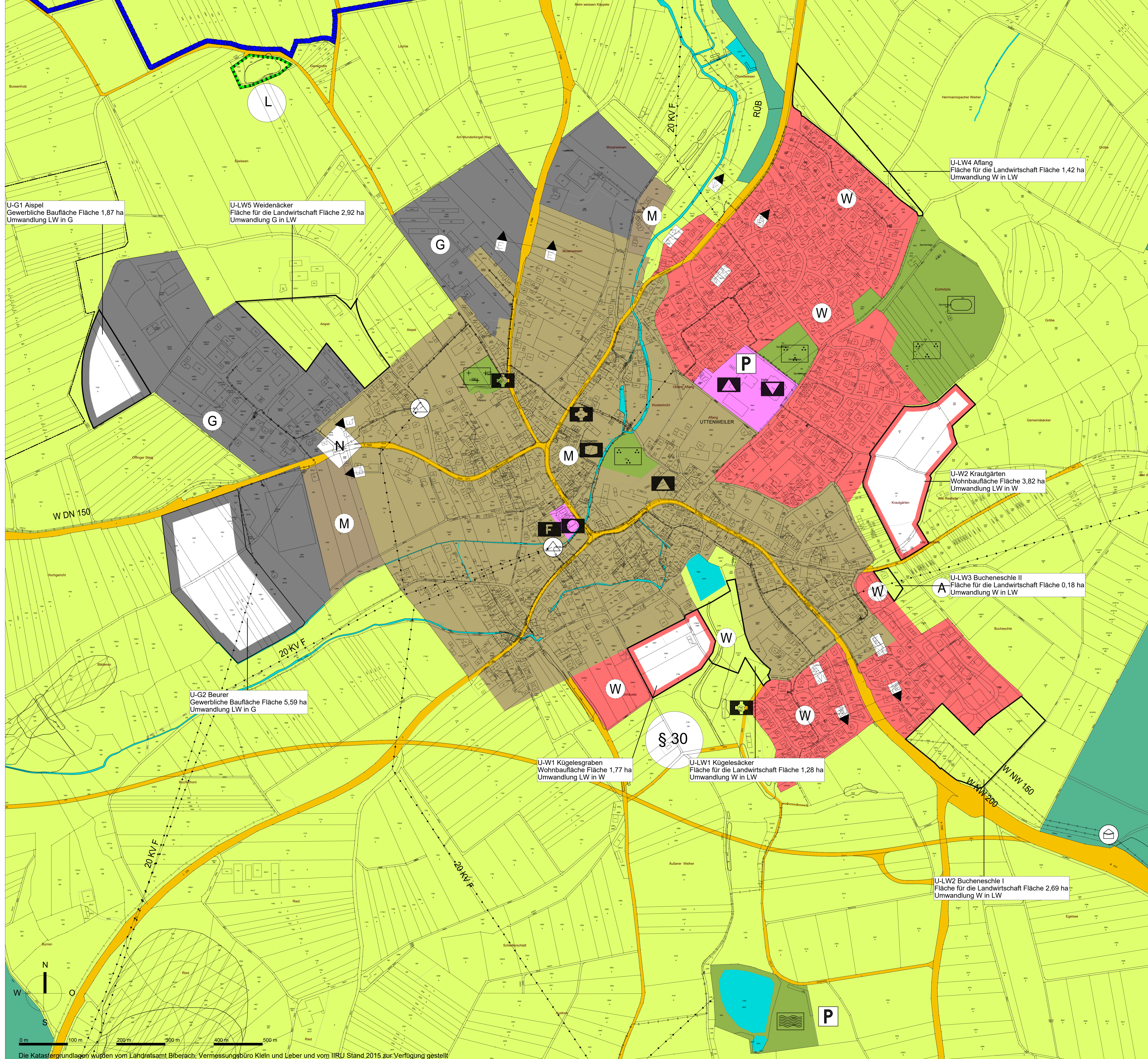
SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 2 (2) PlanVO 90)

	Grenzlinie	(§ 2 (2) PlanVO 90)
	Mögliche Grenzlinien	(§ 2 (2) PlanVO 90)
	Ortsmitte	(§ 2 (2) PlanVO 90)
	Ortsmitte	(§ 2 (2) PlanVO 90)

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Möhringen



Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung
 Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom sternen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB



Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) bezeichnen: W (Wohngebiet), M (Mischgebiet), G (Gewerbegebiet), S (Sport- und Spielanlagen)		Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB) A (Ackerland), L (Landwirtschaftliche Flächen)	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 (2) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 (3) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 (4) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 § 17 Abs. 6 (1) BauGB)	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 (5) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen (§ 2 (2) BauGB)	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 (6) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Grünflächen (§ 9 Abs. 2 (7) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 (8) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 (9) und Abs. 4 § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)	

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 Fortschreibung 2035
 Uttenweiler

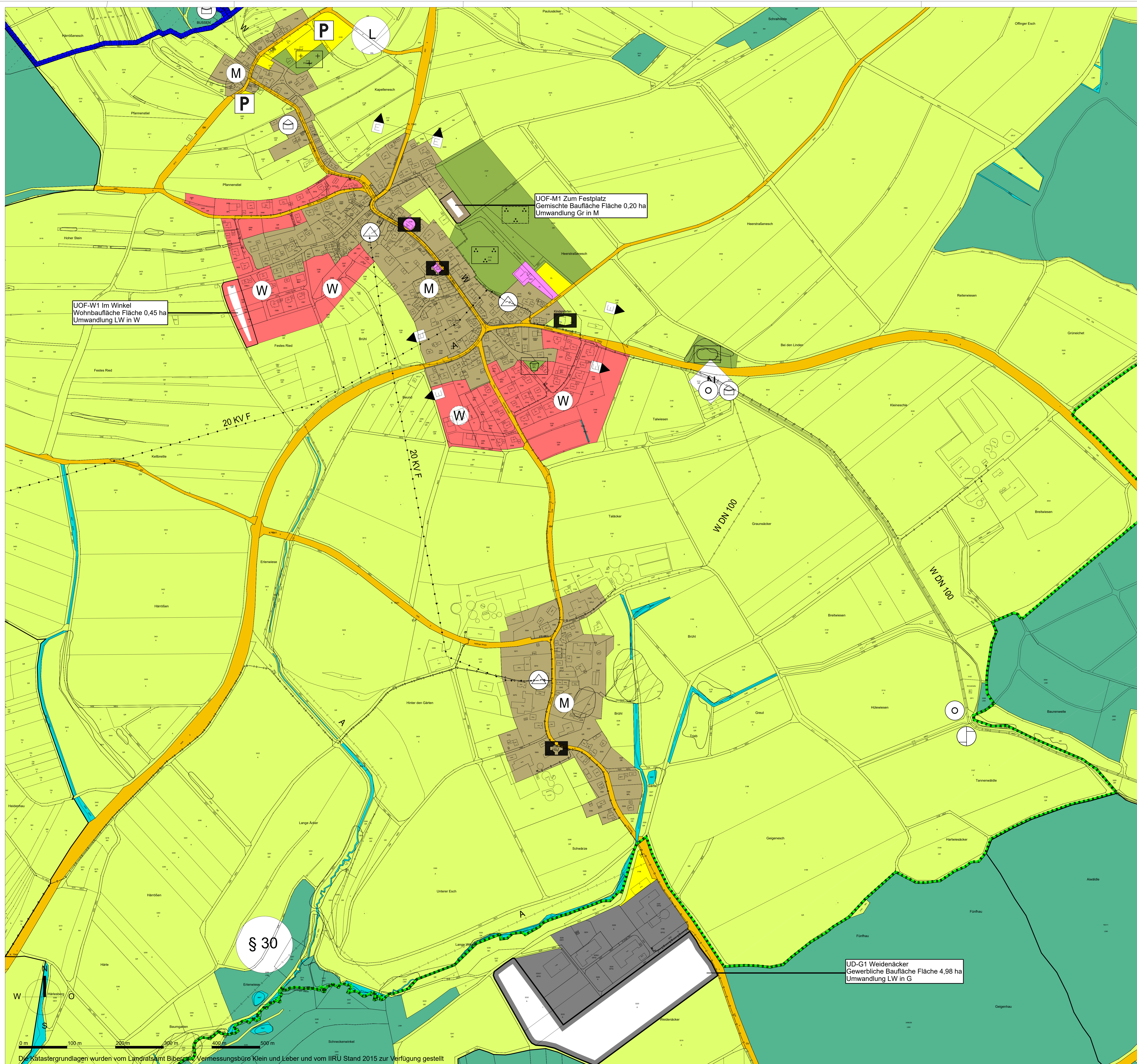
Die Flächennutzungsplanung besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.
 Aufstellungs- / Bittungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.12.2020
 Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB
 Auslegungsbeschluss
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB
 Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung
 Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.
 Ausgefertigt:
 Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
 Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

TEIL 1	16.12.2020	0955	33.1
--------	------------	------	------

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Clemens Küster
 Regierungsverwaltung
 Freier Architekt und Stadtplaner SRL
 Bismarckstraße 25
 72754 Reutlingen
 Tel. 07121 9499-530
 Fax 07121 9499-530
 www.kuester.de
 mail@kuester.de

HB = 891 + 1350 (1,20m²)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt.



Art der baulichen Nutzung		Wasserflächen	
bezeichnet	gezeigt	Wasserflächen	Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen
W			
M			
G			
S			
M: W: G: S:		Wasserflächen	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen		Wasserflächen (10.10 Abs. 1 S. 1) und Abs. 1 S. 2 (1) BauVO	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Grünflächen		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		Umgrenzung der Flächen mit Wasserabflüssen (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
bezeichnet	gezeigt	Beispiel	Masse
A			
L			
P			
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Sonstige Planzeichen		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Grünflächen		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen		Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (10.10 Abs. 1 S. 2) BauVO	

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Fortschreibung 2035

Offingen

M 1 : 2.500

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Aufstellungs- / Billigungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.12.2020

Bürgeranhörung / Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt: Die Begründung vom sternen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	38
------------	------	----

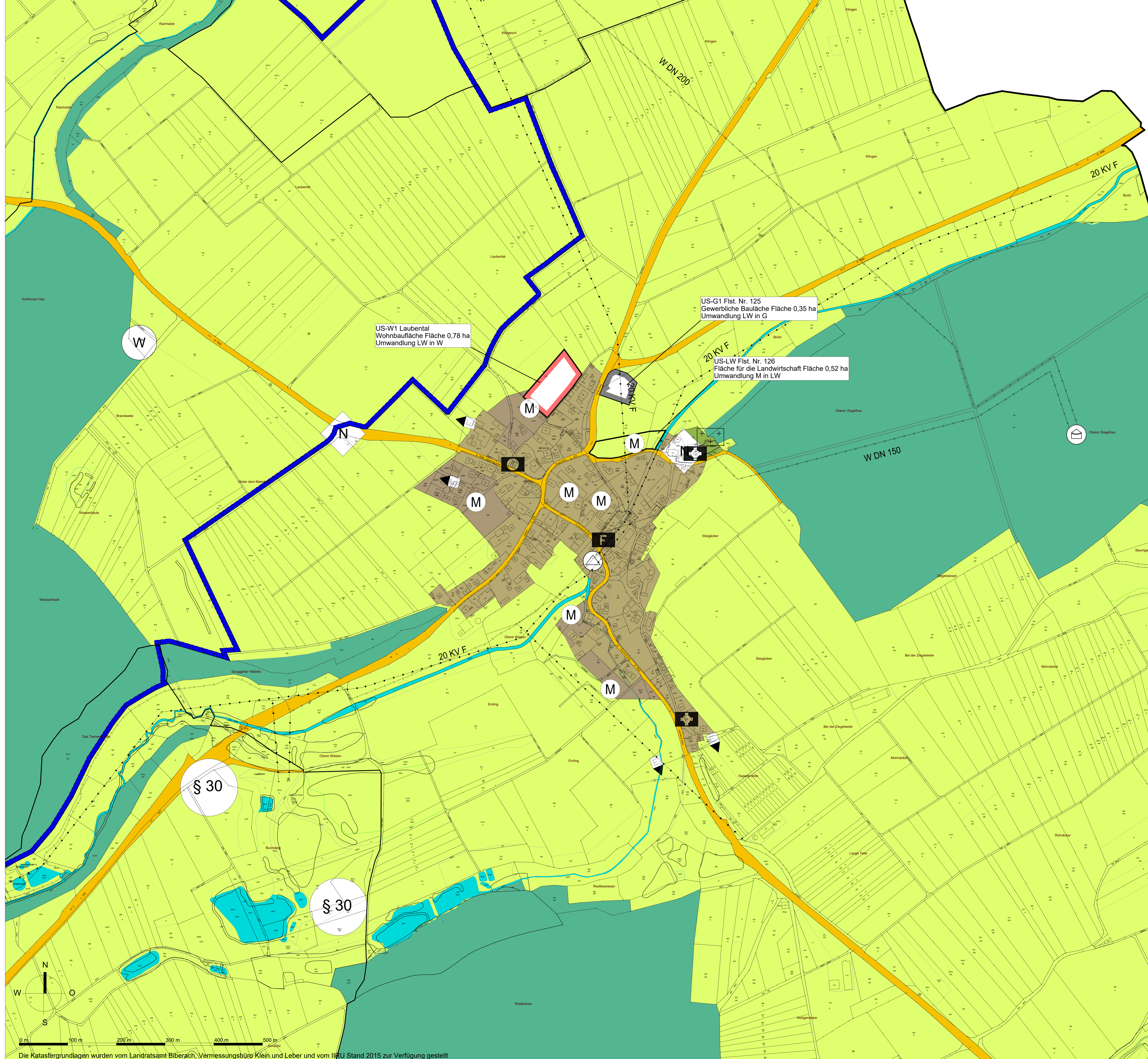
KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Küster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Riedlingen
Tel. 07121 9499-530
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1,20m²)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt



Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

W	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
M	Mischgebiet	Mischgebiet	Mischgebiet
G	Gewerblich	Gewerblich	Gewerblich
S	Sonderflächen	Sonderflächen	Sonderflächen

M: W: G: S:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Schule	Schule	Schule
	Kindertagesstätte	Kindertagesstätte	Kindertagesstätte
	Sportplatz	Sportplatz	Sportplatz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Örtliche Hauptverkehrswege	Örtliche Hauptverkehrswege	Örtliche Hauptverkehrswege
	Sekundäre Verkehrswege	Sekundäre Verkehrswege	Sekundäre Verkehrswege

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Abfallbehandlungsanlagen	Abfallbehandlungsanlagen	Abfallbehandlungsanlagen
	Wasserversorgungsanlagen	Wasserversorgungsanlagen	Wasserversorgungsanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Gas	Gas	Gas
	Wasser	Wasser	Wasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen	Grünflächen	Grünflächen
	Sportplatz	Sportplatz	Sportplatz

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen	Wasserflächen	Wasserflächen
	Hochwasserschutz	Hochwasserschutz	Hochwasserschutz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Aufschüttungen
	Flächen für Abgrabungen	Flächen für Abgrabungen	Flächen für Abgrabungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald	Flächen für Wald	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 (1) und Abs. 4, § 9 Abs. 1 (1) und Abs. 6 BauGB)

	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 17 Abs. 1 BauGB)

	Denkmalschutz	Denkmalschutz	Denkmalschutz
	Denkmalschutz	Denkmalschutz	Denkmalschutz

Sonstige Planzeichen
(§ 2 (2) BauGB)

	Grenze	Grenze	Grenze
	Grenze	Grenze	Grenze

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RIEDLINGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Fortschreibung 2035 Sauggart

Die Flächennutzungsplanung besteht aus der Planzeichnung und der Begründung

Aufstellungs- und Begründungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.12.2020

Bürgeranhörung/Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gem. § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch die Verbandversammlung

Das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB wurde durch das Landratsamt Biberach mit Erläss Nr. abgeschlossen.

Ausgefertigt:
Die Begründung vom und die Planzeichnung vom stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genehmigung wurde ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB

16.12.2020	0955	39
------------	------	----

KÜNSTER Architekturbüro
Dipl.-Ing. Clemens Küster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72754 Riedlingen
Tel. 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

HB = 891 + 1350 (1:20m)

Die Katastergrundlagen wurden vom Landratsamt Biberach, Vermessungsbüro Klein und Leber und vom IIRU Stand 2015 zur Verfügung gestellt