

Begründung



Begründung zum fachlichen Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Landkreis Biberach

	Inhalt	Seite
1	Zusammenfassung	4
2	Einleitung	9
3	Verfahren	9
4	Relativer Wohnbauflächenbedarf	13
4.1	Reserveflächen	14
4.2	Flächenanmeldungen	15
4.3	Ergebnis absolut	23
5	Planung in den Kommunen	25
5.1	Riedlingen	25
5.1.1	Strukturdaten	25
5.1.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	25
5.1.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	26
5.1.4	Raumordnerische Orientierungswerte Mindset Bruttowohn- dichte (EW/ha)	31
5.1.5	Stadt Riedlingen	34
5.1.6	Riedlingen-Zell	39
5.1.7	Riedlingen-Daugendorf	40
5.1.8	Riedlingen-Neufra	43
5.1.9	Riedlingen-Pflummern	45
5.1.10	Riedlingen-Zwiefaltendorf	47
5.1.11	Riedlingen-Bechingen	49
5.1.12	Flächenbilanz Riedlingen	50
5.2	Altheim	51
5.2.1	Strukturdaten	51
5.2.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	51
5.2.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	52
5.2.4	Gemeinde Altheim	55
5.2.5	Gemeinde Altheim-Heiligkreuztal	60
5.2.6	Gemeinde Altheim-Waldhausen	61
5.2.7	Flächenbilanz Altheim	65
5.3	Dürmentingen	66
5.3.1	Strukturdaten	66
5.3.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	66
5.3.3	Innerörtliche Entwicklungskonzepte aus der Vergangenheit	66
5.3.4	Gemeinde Dürmentingen-Burgau	68
5.3.5	Gemeinde Dürmentingen-Hailtingen	70

5.3.6	Gemeinde Dürmentingen-Heudorf	72
5.3.7	Flächenbilanz Dürmentingen	73
5.4	Ertingen	74
5.4.1	Strukturdaten	74
5.4.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	74
5.4.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	74
5.4.4	Gemeinde Ertingen	81
5.4.5	Gemeinde Ertingen-Binzwanen	83
5.4.6	Gemeinde Ertingen-Erisdorf	87
5.4.7	Flächenbilanz Ertingen	89
5.5	Langenenslingen	90
5.5.1	Strukturdaten	90
5.5.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	90
5.5.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	90
5.5.4	Gemeinde Langenenslingen	94
5.5.5	Gemeinde Langenenslingen-Andelfingen	97
5.5.6	Gemeinde Langenenslingen-Dürrenwaldstetten	98
5.5.7	Gemeinde Langenenslingen-Egelfingen	99
5.5.8	Gemeinde Langenenslingen-Friedingen	100
5.5.9	Gemeinde Langenenslingen-Ittenhausen	102
5.5.10	Gemeinde Langenenslingen-Wilflingen	103
5.5.11	Flächenbilanz Langenenslingen	104
5.6	Unlingen	105
5.6.1	Strukturdaten	105
5.6.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	105
5.6.3	Gemeinde Unlingen	106
5.6.4	Gemeinde Unlingen-Uigendorf	111
5.6.5	Gemeinde Unlingen-Dietelhofen	112
5.6.6	Gemeinde Unlingen-Möhringen	115
5.6.7	Flächenbilanz Unlingen	116
5.7	Uttenweiler	117
5.7.1	Strukturdaten	117
5.7.2	Zielsetzungen der Fortschreibung	117
5.7.3	Innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen	118
5.7.4	Gemeinde Uttenweiler	122
5.7.5	Gemeinde Uttenweiler-Ahlen	131
5.7.6	Gemeinde Uttenweiler-Dietershausen	133
5.7.7	Gemeinde Uttenweiler-Dieterskirch	135
5.7.8	Gemeinde Uttenweiler-Oberwachingen	136
5.7.9	Gemeinde Uttenweiler-Offingen	138
5.7.10	Gemeinde Uttenweiler-Sauggart	140
5.7.11	Flächenbilanz Uttenweiler	142
6	Anhang	143
	Wohnbauflächenbedarfsberechnung 11/2024	143
	Übersicht Reserveflächen 03/2024	151
	Flächenanmeldungen (Pläne) 07.11.2024	

1.

Zusammenfassung

Im Rahmen des fachlichen Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ausschließlich Wohn- und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Zur Kompensation der Ausweisungen werden im gleichen Zuge auch Rückwandlungen von Wohn- und gemischte Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Allen Kommunen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft werden durch das statistische Landesamt Baden-Württemberg weiterhin positive Wachstumszahlen bescheinigt. Um diesem Bedarf nachzukommen, weisen alle Gemeinden neue Wohn- und gemischte Bauflächen aus.

Riedlingen

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Stadt Riedlingen im Hauptort und in den Stadtteilen Zell, Daugendorf, Neufra, Zwiefaltendorf und Plummern insgesamt zehn Wohnbauflächen mit einer Summe von 12,31 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort Riedlingen sowie in den Stadtteilen Daugendorf, Zwiefaltendorf, Bechingen und Plummern insgesamt acht Flächen mit einer Summe von 5,76 ha an, bestehenden Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft bzw. in einem Fall in Grünfläche zurückgetauscht. Für die Wohnbaufläche „Postweg II“ in Daugendorf gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Für den Bebauungsplan „Eschle“ in Neufra gibt es ebenfalls einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt und bereits länger als ein Jahr rechtskräftig ist. Dieser wird im Rahmen dieses Verfahrens berichtet. Da die Fläche auch vollständig bebaut ist, taucht diese Fläche nicht in der Gesamtbilanzierung auf. Berichtet wird auch die Fläche „Lesingstraße“. Diese wurde nach § 13a BauGB aufgestellt. Auch diese Fläche taucht nicht in der Gesamtbilanzierung auf. Für die Flächen „Oberes Niederfeld“ in Zwiefaltendorf und Tristel in Neufra laufen derzeit noch § 13b BauGB Verfahren, die bis Ende 2024 beendet werden sollen. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Für die Erweiterung des bereits bestehenden Kindergartens in Neufra plant die Stadt die Ausweisung von gemischten Bauflächen auf Teilen der Flst. Nr. 310 und 308/1.

Seit dem 22.05.2024 ist der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“ rechtskräftig. Entsprechend dem darin ausgewiesenen Wohngebiet wird die Fläche im Flächennutzungsplan um insgesamt 0,13 ha reduziert.

Altheim

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Altheim im Hauptort und in den Ortsteilen Heiligkreuztal und Waldhausen insgesamt sechs Wohnbauflächen mit einer Summe von 5,95 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort insgesamt drei Flächen mit einer Summe von 2,29 ha an, bestehenden Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgetauscht. Für die Wohnbauflächen „Öhmdwiesen“, „Plummener Weg“ und „Bühlacker“ gibt es rechtskräftige Bauleitplanverfahren (Ergänzungssatzungen nach § 34 BauGB oder Bebauungspläne nach § 13b BauGB). Die Aufnahme in die Gesamtbilanzierung findet demnach nicht statt. Soweit diese noch nicht bebaut sind, tauchen die freien Flächen jedoch in den Reserven der Gemeinde auf.

Für die Flächen „Schlegel“, „Stöcklesäcker“ und „Erlenstock“ wird derzeit ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Verfahren werden voraussichtlich bis Ende dieses Jahres abgeschlossen. Gegenüber dem Entwurf vom 11.04.2024 hat die Gemeinde die Fläche „Schlegel“ nochmals um 0,17 ha reduziert. Die Flst. Nr 52 und 51 (Streuobstwiese) sind nicht mehr Teil der Fläche „Stöcklesäcker“. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Insgesamt möchte die Gemeinde außerdem vier gemischte Bauflächen ausweisen. Bei der Fläche „Reutewiesen“ handelt es sich um die Berichtigung entsprechend der gleichnamigen Ergänzungssatzung, die die Gemeinde bereits im Jahr 2015 aufgestellt hat. Die Pferdeklinik innerhalb der Fläche ist bereits errichtet, und wird daher nicht mehr in die Reserveflächen eingerechnet.

Dürmentingen

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Dürmentingen insgesamt zwei Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Hailtingen und eine in Heudorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 4,69 ha. Hinzu kommt eine Flächenausweisung für gemischte Bauflächen in Burgau.

Die Gemeinde Dürmentingen hat damit gegenüber dem Vorentwurf deutlich Flächen reduziert. Tauschflächen kann die Gemeinde derzeit nicht anbieten. Für die Flächen „Mühlhalde“ und „Wasserturm“ werden derzeit § 13b BauGB Bebauungspläne erstellt. Es wird beabsichtigt diese beiden Verfahren bis Ende 2024 abzuschließen. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

In Burgau wird dem Bedarf entsprechend eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ertingen

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Ertingen insgesamt fünf Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Binzwangen und zwei in Erisdorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 7,47 ha.

Die Gemeinde Ertingen hat damit gegenüber dem Vorentwurf deutlich Flächen reduziert.

Als Tauschflächen bietet die Gemeinde drei Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche mit einer Größe von insgesamt 2,57 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen.

Gemischte Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Für einen Teilbereich der Fläche „Hinter dem Dorf“ in Erisdorf gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan seit dem 02.12.2021. Diese Teilfläche wird berichtigt. In der Gesamtbilanzierung taucht dieser Bereich als Reservefläche auf, da die Flächen noch nicht bebaut sind.

Langenenslingen

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Langenenslingen insgesamt sechs Wohnbauflächen ausweisen. Zwei davon in Langenenslingen selbst (es handelt sich teilweise um Berichtigungen, weil die Bebauungspläne nach § 13b BauGB bereits rechtskräftig sind), eine in Andelfingen, eine in Egelfingen, eine in Friedingen und eine in Wilflingen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 14,41 ha.

Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Langenenslingen und Ittenhausen beabsichtigt. Für die Fläche in Langenenslingen existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der Summe handelt es sich um 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.

Für die Flächen „Stucken (I+II)“, Herdwegäcker und Kurz Gelände, die alleamt nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Flächen werden demnach nur berichtigt. In der Gesamtbilanzierung tauchen sie, weil teilweise schon bebaut, als Reserveflächen auf. Für die Flächen „Stucken (III)“ (Satzungsbeschluss 21.10.2024) und „Strangeläcker“ (Satzungsbeschluss 18.11.2024) wurden Bebauungspläne nach §

13b BauGB aufgestellt. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Unlingen

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Unlingen insgesamt drei Wohnbauflächen mit einer Größe von 3,21 ha ausweisen.

Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Unlingen im Umfang von insgesamt 0,27 ha an.

Zusätzlich ist auch die Ausweisung von drei gemischten Bauflächen in Unlingen selbst und in Uigendorf beabsichtigt. In der Summe handelt es sich um 2,74 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.

Bei den Flächen „Bühlen“ und „Bühlen IV“ handelt es sich um zwei nach § 13b BauGB in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Diese werden bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Der Entwurfsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.09.2024 gefasst. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Bei der Fläche „Osterwiesen“ handelt es sich um einen nach § 13b BauGB aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplan. Diese Fläche wird demnach nur berichtet. In der Gesamtbilanzierung taucht sie nur noch als Reserveflächen auf.

Auch die beiden gemischten Bauflächen Bahnhofstraße und Brechgässle werden in der Gesamtbilanzierung nicht berücksichtigt, weil sie eine Umwandlung von bereits genehmigten Bauflächen (gewerbliche Baufläche, Bahnhofstraße und Wohnbaufläche, Brechgässle) darstellen.

Uttenweiler

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Uttenweiler insgesamt elf Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Uttenweiler selbst, drei in Ahlen und jeweils eine in Dietershausen, Dieterskirchen, Oberwachingen, Offingen und Sauggart. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 12,63 ha.

Zur Kompensation bietet die Gemeinde im Hauptort die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 5,71 an.

Im Hauptort, in Oberwachingen und in Offingen möchte die Gemeinde außerdem drei gemischte Bauflächen ausweisen, deren Fläche insgesamt 5,88 ha beträgt. Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme einer gemischten Baufläche in Sauggart im Umfang von 0,52 ha an.

Fläche „Krautgärten“

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung dieser Flächen für die der rechtskräftige Bebauungsplan existiert, erfolgt in der Gesamtbilanzierung daher nicht mehr.

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		2030	2035
			+/- 15%	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 (ohne Berichtigungen) zusätzliche Wohnbaufläche im Umfang von nur 33,39 ha.

2.

Einleitung

Durch intensive Verhandlungs-, Planungs- und Bautätigkeiten haben sich zwischen Mai 2020 und März 2024 die Wohn- und Mischbauflächenreserven von 175,06 ha auf **146,12 ha** reduziert (Rückgang 19,8%).

Insgesamt haben die Mitgliedsgemeinden des Verbandes ihre ursprünglich geplanten Wohn- und Mischbauflächenausweisungen zwischen Vorentwurf vom 16.12.2020 und der Planfassung um insgesamt **30,61 ha** auf jetzt **32,98 ha** reduziert. Gegenüber dem Entwurf vom 11.04.2024 sind vier Flächenausweisungen um insgesamt 0,44 ha verkleinert worden.

In diese Zahlen fließen die Flächen, die aufgrund von rechtskräftigen Bauleitplanverfahren (Ergänzungssatzungen oder Bebauungsplänen (29,14 ha)) berichtet werden, nicht mit ein. Diese Flächen sind in den jeweiligen Reserveflächen der Gemeinden berücksichtigt.

Wohn- und Mischbauflächenreserven

Gegenüber dem Vorentwurf vom 16.12.2020 und den darin enthaltenen bestehenden Bauflächenreserven im Umfang von **92,07 ha Wohnbauflächen** und **82,99 ha gemischte Bauflächen**, sind in den letzten vier Jahren durch intensive Planungs- und Bautätigkeiten die Reserven auf insgesamt **74,77 ha Wohnbauflächen** und **71,35 ha gemischte Bauflächen** zurückgegangen. Diese Reduzierungen zeigen den enormen Bedarf, der in der Raumschaft Riedlingen derzeit existiert.

§ 13b BauGB Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB

Für Flächen, für die entweder nach § 13b BauGB oder § 34 (4) BauGB ein rechtskräftiger Bauleitplan existiert, werden im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens die entsprechenden Berichtigungen vorgenommen. In der Gesamtbilanzierung werden diese Flächen nicht als Neuausweisungen berücksichtigt, sondern nur dann als Reserveflächen behandelt, soweit die Grundstücke tatsächlich noch unbebaut sind.

Die Flächen, für die derzeit noch § 13b BauGB Bebauungsplan-Verfahren laufen, werden unabhängig von § 215a BauGB als Neuausweisungen behandelt. Zum einen kann nicht mehr in allen Fällen garantiert werden, dass die Verfahren zeitlich bis zum 31.12.2024 beendet werden können und zum anderen schafft die Ausweisung als Wohnbaufläche eine rechtssichere Grundlage.

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. (Siehe Anlage)

3.

Verfahren

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat sich entschieden, das Verfahren zur Flächennutzungsplanung in fachliche Teilflächennutzungspläne zu trennen.

Fachlicher Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau

Der Aufstellungsbeschluss für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VVG Riedlingen wurde am 16.12.2020 gefasst. Durch

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der VVG Riedlingen am 19.10.2022 wurde das Verfahren in die fachlichen Teilflächennutzungspläne „Gewerbe“ und „Wohn- und Mischbau“ aufgeteilt.

Für den fachlichen Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau erfolgt am 11.04.2024 der erneute Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss. Hier wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.02.2021 bis 15.03.2021 und der Träger öffentlicher Belange vom 22.12.2020 bis 26.02.2021 behandelt.

Bei der Behandlung werden die Stellungnahmen zu den Wohn- und Mischbauflächen und die allgemeinen Stellungnahmen zur Fortschreibung behandelt.

Im Nachgang zum erneuten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss fand im Zeitraum vom 22.04.2024 - 24.05.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der Unterlage „Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme“ (Synopsis) entnommen werden.

Insgesamt kam es zu kleineren redaktionellen Anpassungen bei folgenden unwesentlichen Flächenneuabgrenzungen:

- RR-W2 Altheimer Straße, Riedlingen
Verkleinerung der Fläche von ursprünglich 0,37 ha auf 0,24 ha entsprechend dem seit 22.05.2024 rechtskräftigen Bebauungsplan,
- A-W1 Schlegel, Altheim
Verkleinerung der Fläche von ursprünglich 3,12 ha auf 2,95 ha,
- AW-W1 Stöcklesäcker, Altheim-Waldhausen
Die Flst. Nr. 52 und 51 (Streuobstwiese) sind nicht mehr Teil der Fläche. Der wegfallende Bereich wird flächengleich auf das gemeindeeigene Flst. Nr. 48 verlegt,
- U-W1 Kügelesgraben, Uttenweiler
Verkleinerung der Fläche von ursprünglich 1,77 ha auf 1,63 ha.

Den Belangen der Landwirtschaft wurde im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch Ergänzung der Begründung in den jeweiligen Steckbriefen der einzelnen Flächen, Rechnung getragen. Insbesondere dann, wenn die Flächen im Regionalplan Donau-Iller (Stand 05.12.2023) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Es wird nochmals klargestellt, dass es sich bei den in der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau jetzt noch enthaltenen Bauflächen von den jeweiligen Mitgliedskommunen um eine Ausweisung überwiegend entweder für bereits existierende bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne handelt. Diese Flächen werden ausschließlich zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs für Wohnbauentwicklungen benötigt. Keine der Mitgliedsgemeinden ist im Regionalplan Donau Iller vom 05.12.2023 (derzeit noch im Genehmigungsverfahren) auf Eigenentwicklung beschränkt. Alle Gemeinden können auch mit dem Zuzug von außerhalb rechnen.

Fachlicher Teilflächennutzungsplan Gewerbe (mit Sonderbauflächen)

Für den fachlichen Teilflächennutzungsplan Gewerbe erfolgte am 19.10.2022 der erneute Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss. Hier wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.02.2021 bis 15.03.2021 und der Träger öffentlicher Belange vom 22.12.2020 bis 26.02.2021 behandelt.

Bei der Behandlung wurden nur die Stellungnahmen zu den gewerblichen Bauflächen und die allgemeinen Stellungnahmen zur Fortschreibung behandelt.

Es wurde klargestellt, dass es sich bei den in der Teilflächennutzungsplanfortschreibung Gewerbe jetzt noch enthaltenen gewerblichen Bauflächen von den jeweiligen Mitgliedsgemeinden um eine Ausweisung entweder für bereits existierende bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (z.B. Uttenweiler, Langenenslingen, Altheim) handelt. Diese Flächen werden ausschließlich zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs für gewerbliche Entwicklungen benötigt.

Im Zeitraum vom 14.11.2022 – 16.12.2022 fand für den Teilflächennutzungsplanfortschreibung Gewerbe die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Am 29.06.2023 fand die Behandlung der während dieses Zeitraums eingegangenen Stellungnahmen statt und der abschließende Feststellungsbeschluss wurde gefasst. Mit der Genehmigung des Landratsamtes vom 08.12.2023 und der öffentlichen Bekanntmachung vom 12.01.2024 ist die fachliche Teilflächennutzungsplanfortschreibung Gewerbe rechtswirksam. Teil dieser Genehmigung waren auch acht enthaltene Sonderbauflächen (Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik (RZ-SO1, LW-SO1, EE-SO1), Biogasanlage (D-SO1), Nahwärme (UN-SO1), Schweinemastbetrieb (EE-SO1), Erweiterung Fachmarktzentrum (EE-SO3) und Vollsortimenter (EE-SO4).

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 13./14./15.01.2021

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Gemäß § 4 BauGB vom 22.12.2020 – 26.02.2021

Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.02.2021 – 15.03.2021

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss fachlicher Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau:

Beschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen vom 11.04.2024

Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses:

Gemäß § 3 (2) BauGB in den Mitteilungsblättern der Gemeinden am 17./18./19.04.2024

Veröffentlichung des Entwurfes:

Gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.04.2024 – 24.05.2024

Veröffentlichung des Entwurfes:

Gemäß § 4 (2) BauGB vom 22.04.2024 – 24.05.2024

Feststellungsbeschluss:

Durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen vom 07.11.2024

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 2040 angesetzt. Die Berechnung basiert auf den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes. Die neueste Prognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. 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 2021 nur noch eine Obere Variante und eine Modellrechnung.

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

Das auch die Obere Variante grundlegend falsch ist und mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung (insbesondere gestiegene Geburtenrate zwischen 2021- 2023 sowie Flüchtlingswanderung aus Kriegsgebieten) wenig zu tun hat zeigt das Riedlingen. Hier wird mit den für die Prognose zu Grunde gelegten Daten vom 31.12.2020 gerechnet. Demnach ergibt sich für Riedlingen in der Oberen Variante eine Einwohnerzahl für 2023 von 10.716. Faktisch mit Stichtag vom 31.12.2023 liegt diese bereits 555 unter dem wie die Zahl der Einwohner tatsächlich war am 31.12.2023 mit 11.271.

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 2040 mit festgesetzter Bruttowohnmindestdichte	Tatsächliche Bruttowohndichte 2022	Wohnbauflächenbedarf bis 2040 mit tatsächlicher Bruttowohndichte
Riedlingen	11.185	80 EW/ha	12,39 ha	48,0 EW/ha	20,65 ha
Altheim	2.138	50 EW/ha	3,18 ha	34,6 EW/ha	4,60 ha
Dürmentingen	2.691	50 EW/ha	3,40 ha	32,0 EW/ha	5,32 ha
Ertingen	5.445	60 EW/ha	7,43 ha	37,0 EW/ha	12,05 ha
Langenenslingen	3.633	60 EW/ha	5,04 ha	34,5 EW/ha	8,76 ha
Unlingen	2.426	50 EW/ha	4,73 ha	31,1 EW/ha	7,61 ha
Uttenweiler	3.720	60 EW/ha	4,77 ha	36,1 EW/ha	7,93 ha
VVG Riedlingen 2024	31.238		40,94 ha +3,37 ha 2020	36,9 EW/ha	66,92 +6,80ha 2020

Vergleich

Stuttgart	632.592	90 EW/ha		163,6 EW/ha	165,7EW/ha 2020
Reutlingen	118.286	90 EW/ha		89,4 EW/ha	87,8EW/ha 2020
Biberach	34.242	80 EW/ha		65,3 EW/ha	65,1EW/ha 2020

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024

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 und nochmals im September 2023 die jeweils gültigen Daten erhoben, damit die Eingaben gemacht werden konnten. Im März 2024 wurden diese nochmals verifiziert.

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 Innenbereichsbaulücken, 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 Wohnbau Flächen 2020	Reserve gemischte Bauflächen 2020	Reserve Wohnbau Flächen 2024	Reserve gemischte Bauflächen 2024
Riedlingen Stand 09/23 und 03/24	26,63 ha	20,55 ha	24,59 ha	14,86 ha
Altheim Stand 09/23 und 03/24	8,95 ha	3,79 ha	9,34 ha	4,76 ha
Dürmentingen Stand 09/23 und 03/24	8,82 ha	6,10 ha	7,36 ha	5,98 ha
Ertingen Stand 09/23 und 03/24	17,15 ha	6,88 ha	9,27 ha	3,54 ha
Langenenslingen Stand 09/23 und 03/24	10,87 ha	15,44 ha	6,52 ha	14,51 ha
Unlingen Stand 09/23 und 03/24	9,03 ha	16,14 ha	6,37 ha	14,29 ha
Uttenweiler Stand 09/23 und 03/24	10,62 ha	14,09 ha	11,32 ha	13,41 ha
VVG Riedlingen	92,07 ha	82,99 ha	74,77 ha	71,35 ha
+ 50% aus M	(41,495 ha)	133,57 ha	(35,68 ha)	110,45 ha
+ Neuausweisung	(53,58 ha)	187,15 ha	(33,39 ha)	143,84 ha

4.2

Flächenanmeldungen

Bis zum 30.09.2024 sind von den Kommunen folgende Flächenanmeldungen vorgenommen worden. In der Anlage Flächenanmeldungen können diese im Einzelnen nachverfolgt werden. Flächen die danach erst angemeldet worden sind entweder als separate Flächennutzungsplanänderungen (siehe 1. – 6. Änderung (Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen, Nutzung regenerativer Energien) der fachlichen Teilfortschreibung Gewerbe mit Sonderbauflächen, oder konnten nicht mehr berücksichtigt werden.

4.2.1

Flächenbilanz Riedlingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbaufläche	„Milchwerk“	RR-W1	1,19 ha
Wohnbauflächen	„Altheimer Straße“	RR-W2	0,24 ha
Wohnbauflächen	„Toreschle II“	RZ-W1	0,53 ha
Wohnbauflächen	„Postweg II“	RD-W1	1,68 ha
Wohnbauflächen	„B 312“	RD-W2	0,79 ha
Wohnbaufläche	„Oberes Niederfeld“	RZW-W1	2,32 ha
Wohnbauflächen	„Tristel III“	RN-W2	2,12 ha
Wohnbauflächen	„Zehntscheueräcker 4“	RP-W2	3,35 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

12,22 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	-1,80 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Pflummern3“	RP-LW3	-0,71 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Bühl“	RB-LW1	-0,35 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Wiesenstraße“	RZW-LW1	-0,85 ha
Grünfläche	„Goldbronnenbach“	RR-GR1	-0,11 ha

Rücknahme Wohnbaufläche

-5,76 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

6,46 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Wohnbaufläche	„KIGA“	RN-M1	0,09ha
---------------	--------	-------	--------

Neuausweisung gemischte Bauflächen

0,09 ha

Berichtigungen

Wohnbauflächen (M in W)	„Eschle“	RN-W1	1,30 ha
Wohnbaufläche	„Lessingstraße“	RR-W3	0,27 ha
Gemischte Baufläche/ Sonderbaufläche (Ver,Gem,G in S und M)	„Südliche Innenstadt“	RR-M1	7,06 ha 1,67 ha

4.2.2**Flächenbilanz Altheim**Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Schlegel“	A-W1	2,95 ha
Wohnbauflächen	„Erlenstock“	AH-W1	1,70 ha
Wohnbauflächen	„Stöcklesäcker“	AW-W1	1,30 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen**5,95 ha**Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kesselbrunnen“	A-LW1	-1,74 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Halde“	A-LW2	-0,50 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Öhmdwiesen“	A-LW3	-0,05 ha

Rücknahme Wohnbaufläche**- 2,29 ha****Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo****3,66 ha**Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Öhmdwiesen“	A-W3	0,20 ha
Wohnbauflächen	„Pflummerner Weg“	A-W2	0,71 ha
Wohnbauflächen	„Bühläcker“	AW-W2	0,31 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Gatteräcker“	AW-M1	0,51 ha
Gemischte Baufläche	„Unterer Brand“	AW-M1	0,32 ha
Gemischte Baufläche	„Litzelried“	A-M1	0,52 ha

Neuausweisung Gemischte Baufläche**1,35 ha**Berichtigung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Reutewiesen“	AW-M2	1,04 ha
---------------------	---------------	-------	---------

4.2.3

Flächenbilanz Dürmentingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Mühlhalde“	DHA-W2	2,50 ha
Wohnbauflächen	„Wasserturm“	DHE-W1	2,19 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

4,69 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„Burgau“	DB-M1	1,00 ha
----------------------	----------	-------	---------

Neuausweisung gemischte Bauflächen

1,00 ha

4.2.4**Flächenbilanz Ertingen**Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Leimbrüchle“	EB-W1	1,24 ha
Wohnbauflächen	„Hinter dem Dorf“	EB-W2	0,47 ha
Wohnbauflächen	„Pfarrgarten“	EB-W3	0,31 ha
Wohnbauflächen	„Hinter den Gärten“	EER-W1	2,85 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen			4,87 ha

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**- 2,23 ha****Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo****2,64 ha**Rücknahme
Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Flst. Nr. 4332“	EE-LW2	-0,34 ha
-------------------------------	------------------	--------	----------

Rücknahme Gemischte Baufläche**- 0,34 ha****Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo****- 0,34 ha**Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Hinter den Gärten“	EER-W1	2,60 ha
----------------	---------------------	--------	---------

4.2.5**Flächenbilanz Langenenslingen**Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Stucken (III)“	LL-W1	3,25 ha
Wohnbauflächen	„Strangeläcker“	LA-W1	1,90 ha
Wohnbauflächen	„Jauchert“	LF-W1	0,74 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen**5,89 ha****Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo****5,89 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**Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Herdwegäcker“	LW-W1	2,30 ha
Wohnbauflächen	„Stucken (I+II)“	LL-W1	5,71 ha
Wohnbauflächen	„Kurz Gelände“	LF-W1	0,51 ha

4.2.6**Flächenbilanz Unlingen**Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Bühlen“	UN-W1	0,95 ha
Wohnbauflächen	„Bühlen IV“	UD-W1	0,79 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen**1,74 ha**Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Brechgässle“	UN-LW2	-0,27 ha
----------------------------------	---------------	--------	----------

Rücknahme Gemischte Baufläche**- 0,27 ha****Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo****1,47 ha**Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Brechgässle“	UN-M1	0,51 ha
Gemischte Baufläche	„Bahnhofstraße“	UN-M2	0,84 ha
Gemischte Baufläche	„Taläcker I“	UU-M1	1,40 ha

Neuausweisung Gemischte Bauflächen**2,74 ha**Rücknahme
Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Mühlberg“	UN-LW1	- 2,88 ha
----------------------------------	------------	--------	-----------

Rücknahme Gemischte Baufläche**- 2,88 ha****Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo****- 0,14 ha**Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Osterwiesen“	UUI-W1	1,47 ha
----------------	---------------	--------	---------

4.2.7

Flächenbilanz Uttenweiler

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Kügelesgraben“	U-W1	1,63 ha
Wohnbauflächen	„Krautgärten“	U-W2	1,60 ha
Wohnbauflächen	„Stumpengrübke“	UA-W1	0,94 ha
Wohnbauflächen	„Eichholz“	UDH-W 1	1,33 ha
Wohnbauflächen	„Kleines Esch“	UDK-W1	0,83 ha
Wohnbauflächen	„Obereschle“	UO-W1	0,86 ha
Wohnbauflächen	„Im Winkel“	UOF-W1	0,45 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

7,64 ha

Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kügelesäcker“	U-LW1	- 1,42 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

- 5,71 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

1,93 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„Zum Festplatz“	UOF-M1	0,20 ha
Gemischte Baufläche	„Betzenweiler Straße“	U-M1	5,49 ha
Gemischte Baufläche	„Wolfswiesenäcker“	UO-M1	0,19 ha

Neuausweisung gemischte Bauflächen gesamt

5,88 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

5,36 ha

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Kirchenesch“	UA-W2	0,29 ha
Wohnbauflächen	„Eichholz“	UDH-W 1	0,43 ha
Wohnbauflächen	„Stumpengrübke“	UA-W1	1,00 ha
Wohnbauflächen	„Laubental“	US-W1	1,09 ha
Wohnbauflächen	„Krautgärten“	U-W2	2,18 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. In der Bilanzierung nicht berücksichtigt als Neuausweisungen sind die Berichtigungen aus rechtskräftig bereits bebauten Bebauungsplänen oder Ergänzungssatzungen. Die freien Grundstücke sind in die Reserveflächen bereits aufgenommen.

	Wohnbaufläche 2020	Gemischte Baufläche 2020	Fläche Landwirt- schaft 2020	Wohnbauflä- che 2024	Gemischte Baufläche 2024	Fläche Landwirtschaft 2024
Riedlingen	13,61 ha		- 3,74 ha	12,22 ha	0,09 ha	-5,76 ha
Saldo	- LW (3,74) 9,87 ha			-LW (5,76ha) 6,46 ha		
Altheim	9,39 ha	2,39 ha	- 2,29 ha	5,95 ha	1,35 ha	-2,29 ha
Saldo	- LW (2,29) 7,1 ha	2,39 ha		-LW (2,29 ha) 3,66 ha		
Dürmentingen	7,28 ha	2,74 ha	-	4,69 ha	1,00 ha	-
Saldo	7,28 ha	2,74 ha		4,69 ha		
Ertingen	10,37 ha	-	-2,23 ha -0,34 ha -3,13 ha	4,87 ha	-	-2,57 ha
Saldo	- LW (2,23) 8,14 ha	- LW (0,34) -0,34 ha		-LW (2,57 ha) 2,30 ha		
Langenenslin- gen	13,47 ha	1,90 ha	- 1,88 ha	5,89 ha	1,90 ha	-1,88 ha
Saldo	13,47 ha	- LW (1,90) 0,02 ha		-LW (1,88 ha) 4,01 ha		
Unlingen	0,95 ha	3,83 ha	- 2,88 ha	1,74 ha	2,74 ha	-3,15 ha
Saldo	0,95 ha	- LW (2,88) 0,95 ha		-LW (3,15 ha) -1,41 ha		
Uttenweiler	12,34 ha	0,39 ha	- 5,57 ha - 0,52 ha - 2,92 ha	7,64 ha	5,88 ha	-6,23 ha
Saldo	- LW (5,57) 6,77 ha	- LW (0,52) - 0,13 ha		-LW (6,23ha) 1,41 ha		

Saldo	53,58 ha	5,63 ha	-25,50 ha	21,12 ha	12,96 ha	-21,88 ha
--------------	-----------------	----------------	------------------	-----------------	-----------------	------------------

		Wohnbauflächenbedarf	Abzug Reserveflächen	Zwischenergebnis inkl. - 50 % M zu W	Abzug Flächenanmeldungen	Ergebnis
Riedlingen	W	20,65 ha	- 24,59 ha	(- 3,94 - 7,43) - 11,37 ha	- 6,46 ha	- 17,83 ha
	M		- 14,86 ha	- 7,43 ha	-0,09 ha	- 7,52 ha
Altheim	W	4,60 ha	- 9,34 ha	(- 4,74 - 2,38) - 7,12 ha	-3,66 ha	- 10,78 ha
	M		- 4,76 ha	- 2,38 ha	- 1,35 ha	- 3,73 ha
Dürmentingen	W	5,32 ha	- 7,36 ha	(-2,04 - 2,99) - 5,03 ha	- 4,69 ha	- 9,72 ha
	M		- 5,98 ha	- 2,99 ha	- 1,00 ha	- 3,99 ha
Ertingen	W	12,05 ha	- 9,27 ha	(2,78 - 1,77) - 1,01 ha	-2,30 ha	-3,31 ha
	M		- 3,54 ha	- 1,77 ha	0,00	- 1,77 ha
Langenslingen	W	8,76 ha	- 6,52 ha	(2,24 - 7,26) - 5,02 ha	- 4,01 ha	- 9,03 ha
	M		- 14,51 ha	- 7,26 ha	- 1,90 ha	- 9,16 ha
Unlingen	W	7,61 ha	- 6,37 ha	(1,24 - 7,14) - 5,90 ha	+1,41 ha	- 4,49 ha
	M		- 14,29 ha	- 7,14 ha	- 2,74 ha	- 9,88 ha
Uttenweiler	W	7,93 ha	- 11,32 ha	(- 3,39 - 6,70) - 10,09 ha	- 1,41 ha	- 11,50 ha
	M		- 13,41 ha	- 6,70 ha	-5,88 ha	- 12,58 ha

5. Planung in den Kommunen

5.1 Riedlingen

5.1.1 Strukturdaten

Die Stadt Riedlingen hat insgesamt 11.299 Einwohner (Stand I/2024) 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: 11.299 EW (Stand I/2024)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Bevölkerungswachstum 10.006 (2013)
11.185 (2023) +17,8%
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Bevölkerungsprognose Prognostizierte Wert in 2023 weicht um 469 EW ab.
Bei einem Wachstum von 3,76% in 20 Jahren steigt die Einwohnerzahl auf 11.606 EW im Jahr 2040
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

Wohndichte: 48,0 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022)
(Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.1.2 Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Stadt Riedlingen im Hauptort und in den Stadtteilen Zell, Daugendorf, Neufra, Zwiefaltendorf und Pflummern insgesamt zehn Wohnbauflächen mit einer Summe von 12,31 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort Riedlingen sowie in den Stadtteilen Daugendorf, Zwiefaltendorf, Bechingen und Pflummern insgesamt acht Flächen mit einer Summe von 5,76 ha an, bestehenden Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft bzw. in einem Fall in Grünfläche zurückgetauscht. Für die Wohnbaufläche „Postweg II“ in Daugendorf gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Für den Bebauungsplan „Eschle“ in Neufra gibt es ebenfalls einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt und bereits länger als ein Jahr rechtskräftig ist. Dieser wird im Rahmen dieses Verfahrens berichtigt. Da die Fläche auch vollständig bebaut ist, taucht diese Fläche nicht in der Gesamtbilanzierung auf. Berichtigt wird auch die Fläche „Lessingstraße“. Diese wurde nach § 13a BauGB aufgestellt. Auch diese Fläche taucht nicht in der Gesamtbilanzierung auf. Für die Flächen „Oberes Niederfeld“ in Zwiefaltendorf und Tristel in Neufra laufen derzeit noch § 13b BauGB Verfahren, die bis Ende 2024 beendet werden sollen. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Für die Erweiterung des bereits bestehenden Kindergartens in Neufra plant die Stadt die Ausweisung von gemischten Bauflächen auf Teilen der Flst. Nr. 310 und 308/1.

Seit dem 22.05.2024 ist der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“ rechtskräftig. Entsprechend dem darin ausgewiesenen Wohngebiet wird die Fläche im Flächennutzungsplan um insgesamt 0,13 ha reduziert.

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 Mörike-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 langfristige 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 "Mühltörle", 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 Bebauungsplan 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.

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	Verdichtungsbe-reich im Ländlichen Raum	Ländlicher Raum im engeren Sinne
Oberzentren	100	x	x	x
Mittelzentren	90	80	80	70
Unterkentren	80	70	60	60
Kleinzentren	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
Unterzentren	70	65	60	55
Kleinzentren	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 (Satzung 05.12.2023) (S.56)
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 22.03.2024)				Quelle: Flächennutzungsplan, Einwohnerzahlen beziehen sich auf die Homepage der Stadt Riedlingen											
Gesamtstadt Riedlingen				mit Reserveflächen						ohne Reserveflächen					
				Gesamtstadt Riedlingen			Kernstadt 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	EW/ha	EW	WBF ha
2023				49,71	11185	225	46,51	8000	172	54,42	8000	147			
2022	47,33	11029	233												
2021	46,30	10741	232												
2020	46,19	10670	231												
2019	46,40	10580	228												
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.

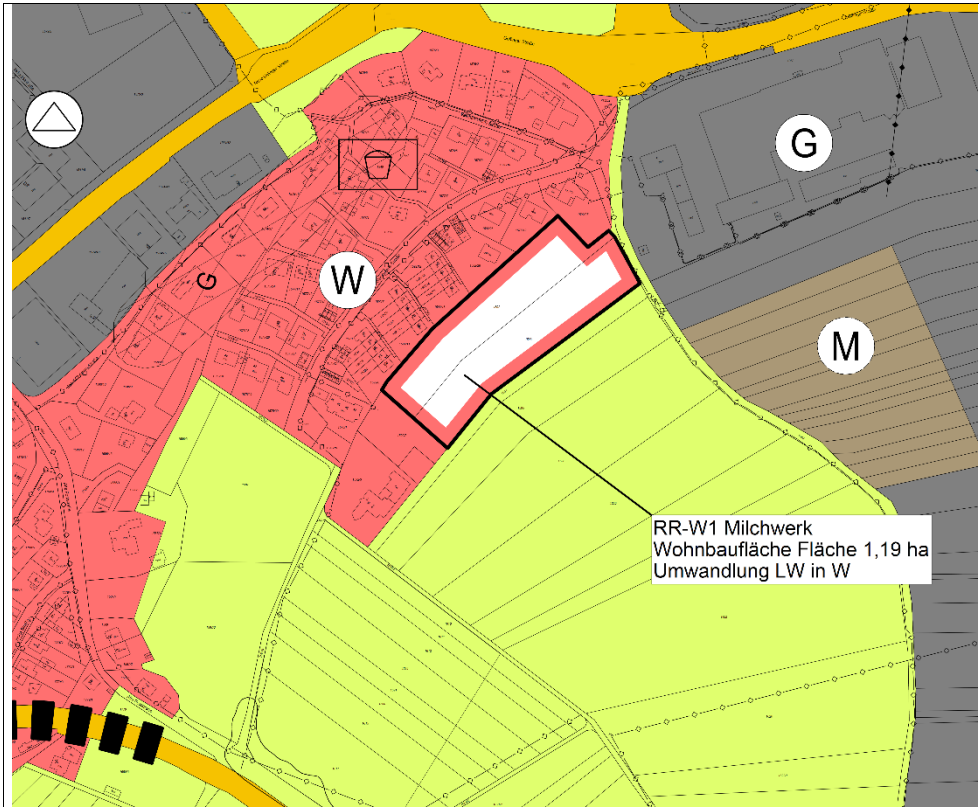
Die tatsächliche Bruttowohndichte der Gesamtstadt Riedlingen liegt bei ca. 49,71 EW/ha. Betrachtet man wiederum nur die Kernstadt so ergibt sich ein Wert von ca. 46,51 EW/ha. Der Wert ist dadurch niedriger, da die Stadt Riedlingen vor allem im Wohngebiet „Auf der Klinge“ noch Wohnbauflächenreserven hat. Zieht man diese Reserveflächen ab, so ergibt sich für die Kernstadt Riedlingen ohne Teilgemeinden eine Bruttowohndichte von ca. 54,42 EW/ha. Im Bereich der Klinge sind zwischen 2021 und März 2024 sehr intensive Baumaßnahmen durchgeführt worden. Ca. 65 Bauvorhaben wurden entweder errichtet oder genehmigt. Insgesamt sind heute ca. 86,4% der Flächen bebaut bzw. liegen Baugenehmigungen vor. Die Reserven liegen derzeit bei ca. 5,7 ha.

Die Differenz zu 80 EW/ha liegt bei erheblichen ca. 25,5 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 langsamer Bedarf für diese Bauform. Einige der oben genannten Baumaßnahmen sind zuletzt Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen gewesen. Hinzukommt, dass es bislang aufgrund der besonderen denkmalschutzrechtlichen 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
 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

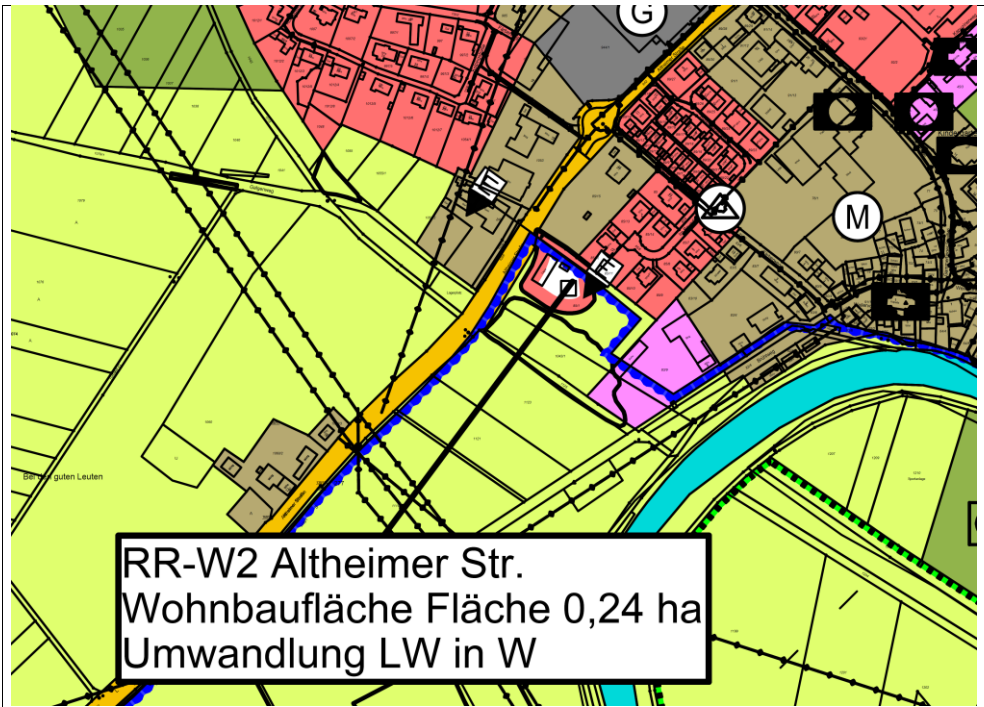
Erheblichkeit von Eingriffen

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

Wohnbaufläche

RR-W2 „Alzheimer Straße“

0,24 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

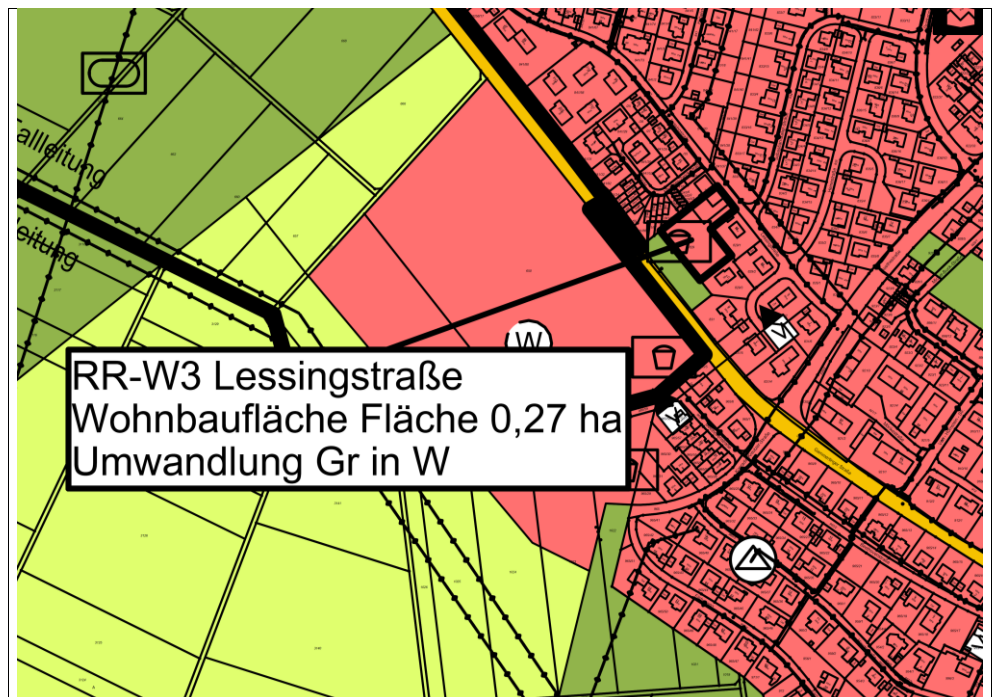
Erheblichkeit von Eingriffen

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

Wohnbaufläche
(Berichtigung)

RR-W3 „Lessingstraße“

0,27 ha



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

Planungsrechtliche
Restriktionen

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

Erheblichkeit
von Eingriffen

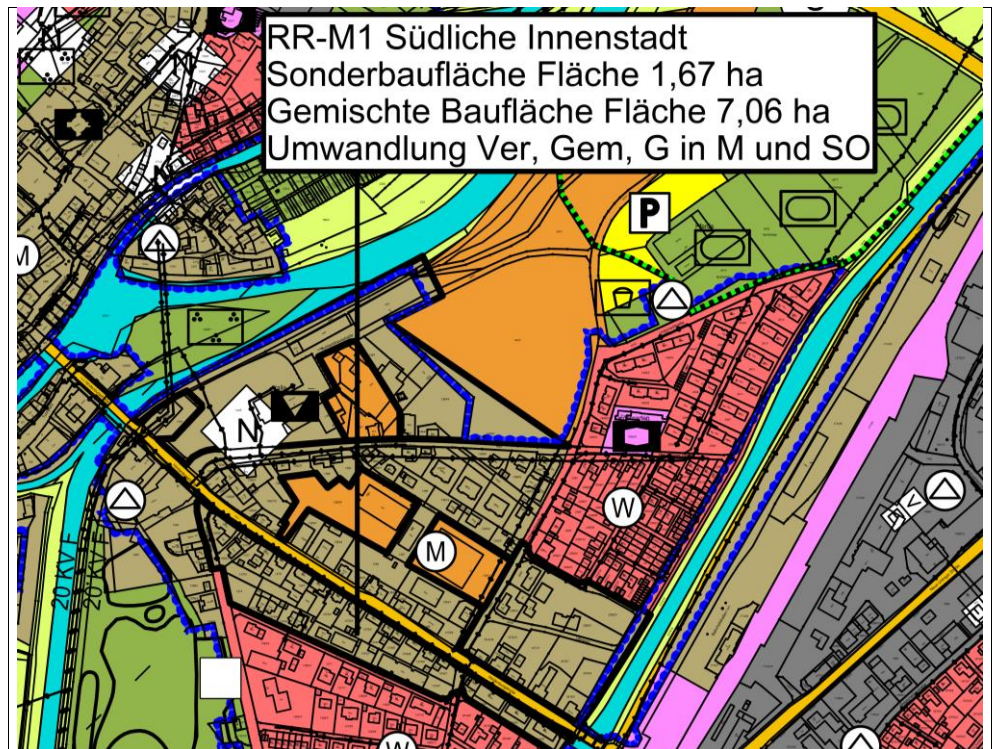
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Bei der Fläche handelt es sich um eine Nachverdichtungsfläche die aufgrund der Verlegung der Hochspannungsleitung durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Goldbrunnen 1. – 11. Änderung – Lessingstraße seit dem 03.03.2021 rechtskräftig ist. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die Grundstücke sind alle verkauft, teilweise bebaut oder diese steht kurz bevor. Daher erfolgt keine Aufnahme der Fläche in die Bilanzierung.

Gemischte Baufläche
Sonderbaufläche
(ZW Einzelhandel)

RR-M1 „Südliche Innenstadt“
RR-S1 „Südliche Innenstadt“

7,06 ha
1,67 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Innenstadt
Anschlussmöglichkeiten an den Bestand	Ja
Möglichkeit zur späteren Erweiterung	Ja
Bisherige Flächennutzung	Versorgung-, Gemeinbedarf-, Gewerbeflächen

Planungsrechtliche
Restriktionen

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

Erheblichkeit
von Eingriffen

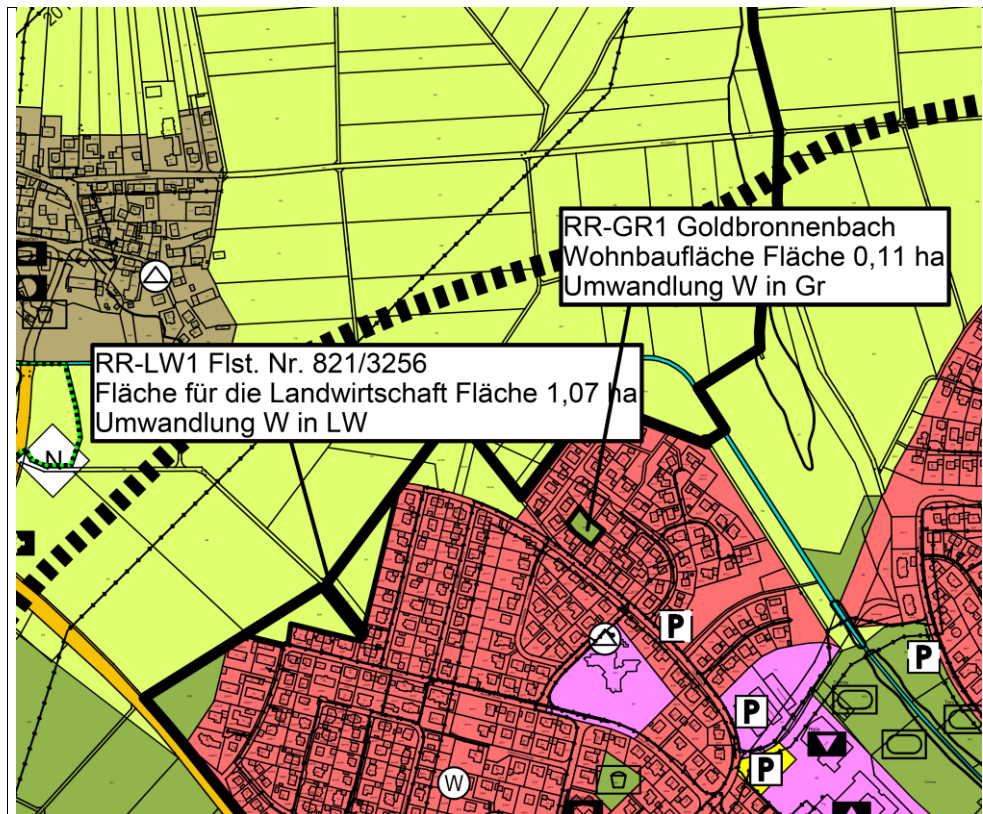
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bei der Fläche handelt es sich um den Innenstadtbereich östlich der Donau. Seit dem 11.11.2020 sind die Bebauungspläne „Südliche Innenstadt“ sowie 1. Änderung „Unterried I“, 2. Änderung Kastanienalle“, 1. Änderung „Postgebäude“ und 2. Änderung Marktgelände“ rechtskräftig. Das Verfahren für alle Teilbebauungspläne wurde zusammen nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die Grundstücke sind alle bebaut. Daher erfolgt keine Aufnahme der Fläche in die Bilanzierung.

Fläche für die Landwirtschaft
Grünfläche ZW: Spielplatz

RR-LW1 „Flst. Nr. 821/3256“
RR-GR1 „Goldbronnenbach“

1,07 ha
0,11 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	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

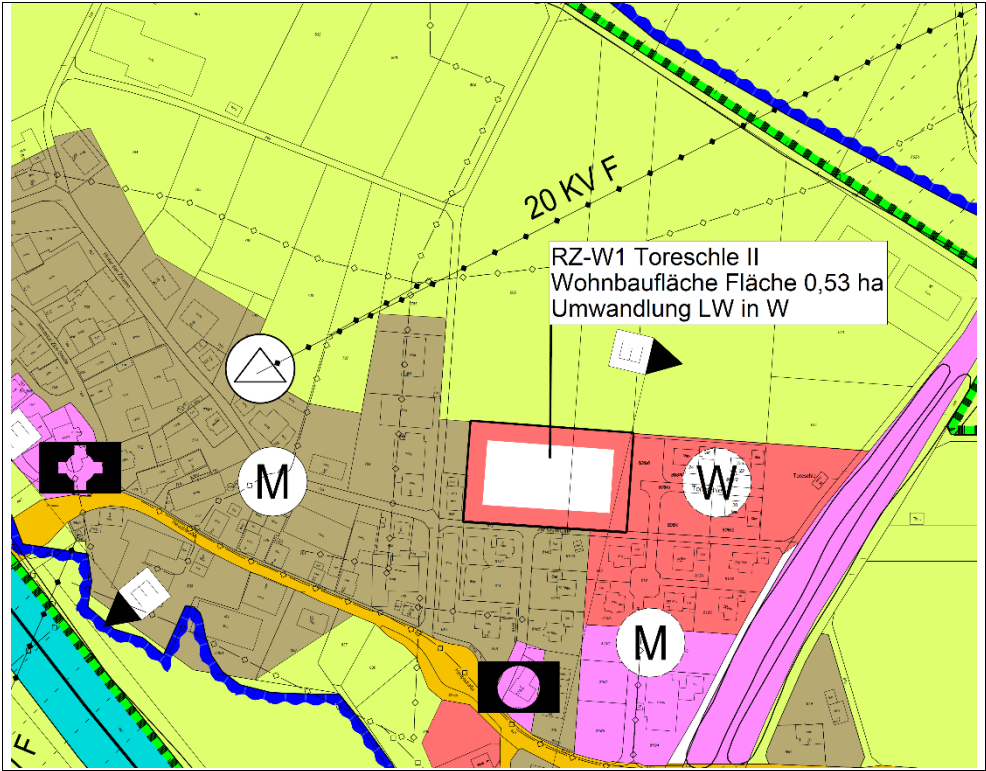
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

5.1.6
 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	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

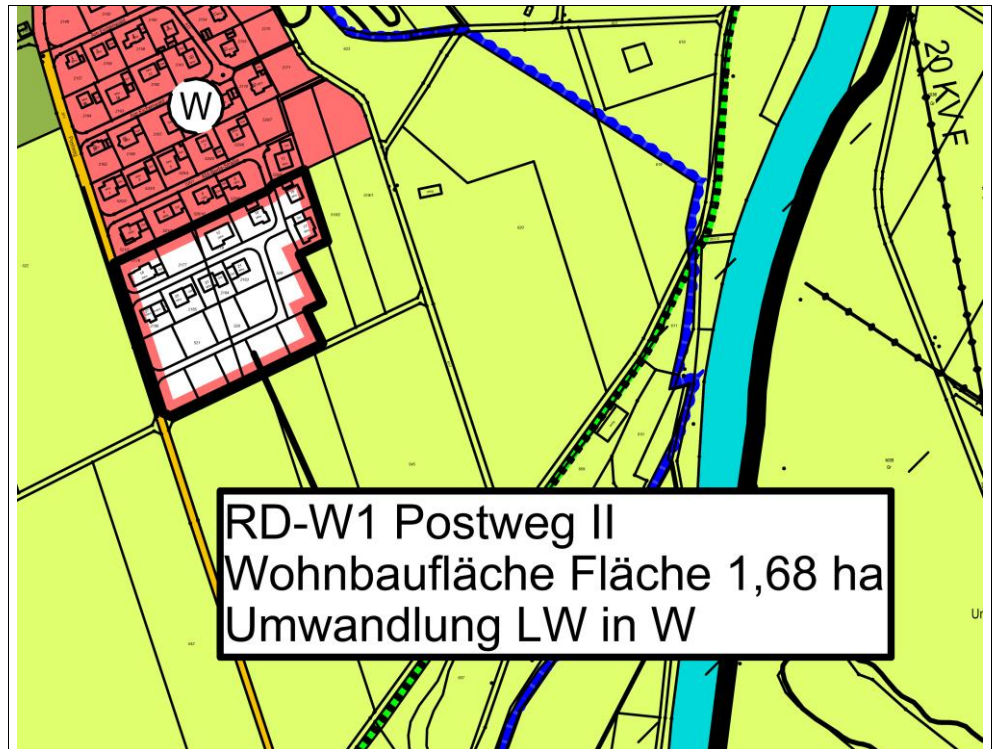
5.1.7

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

Erheblichkeit
von Eingriffen

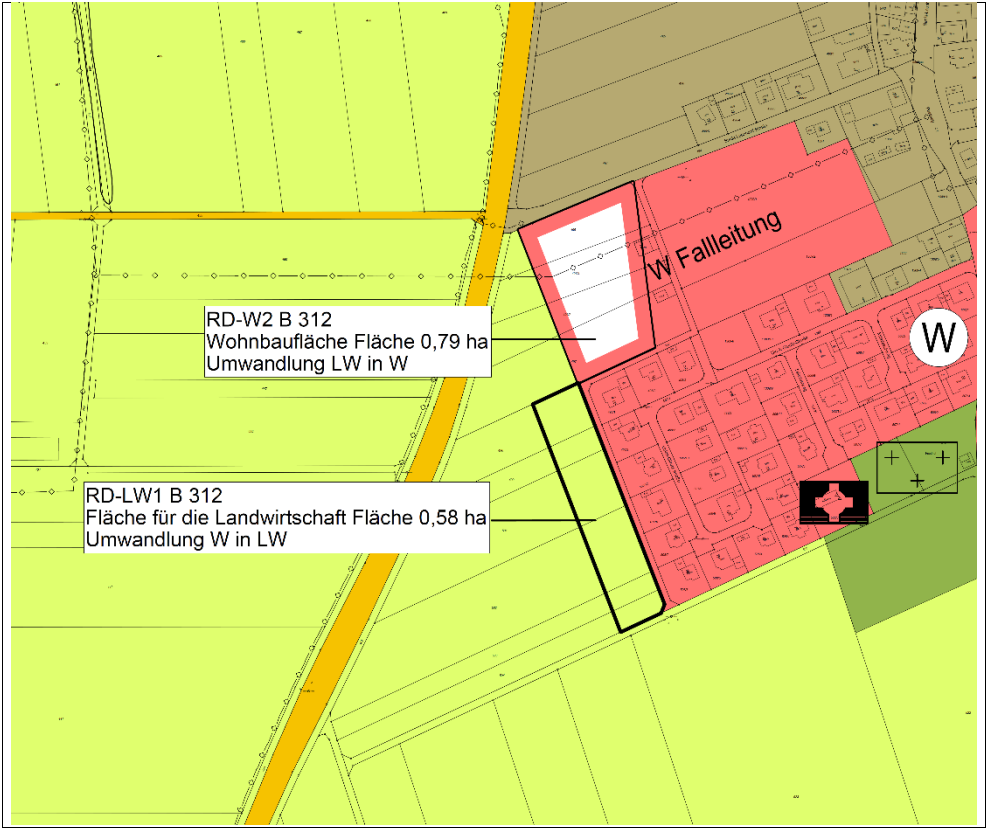
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	150 m östlich
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Der Bebauungsplan „Postweg II“ von der Stadt Reutlingen, Teilgemeinde Daugendorf ist seit dem 07.02.2007 rechtskräftig. Mittlerweile sind von den 21 Baugrundstücken, neun bebaut. Die restlichen Grundstücke sind in den Reserveflächen der Stadt berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

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

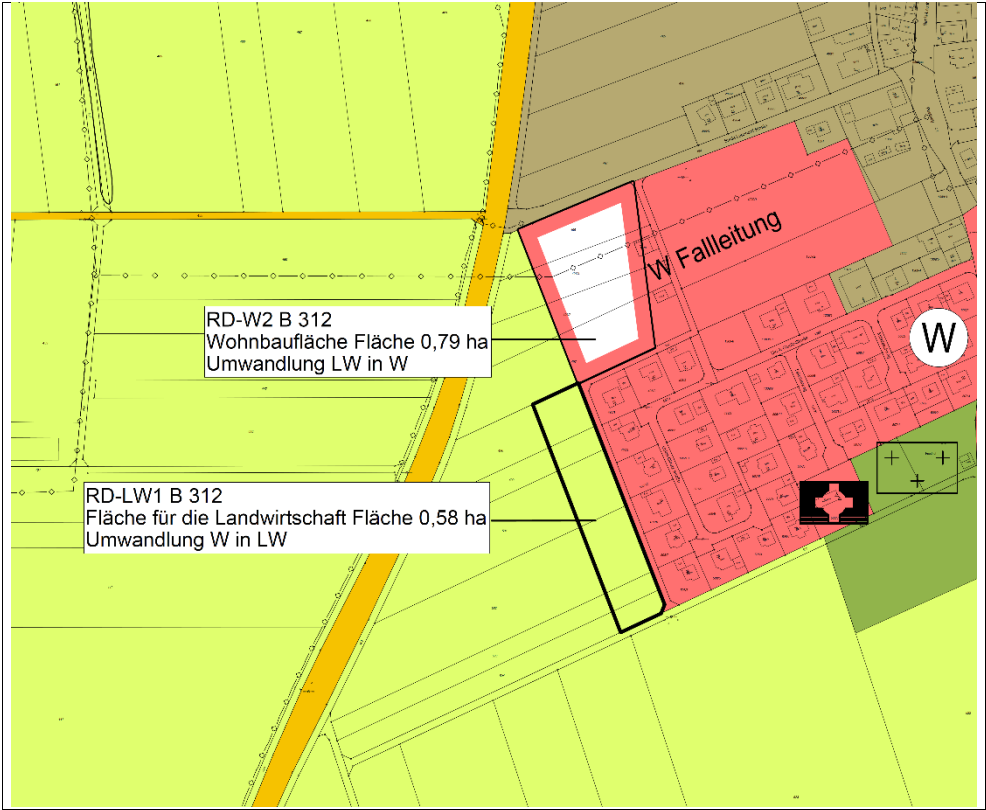
FFH- / Vogelschutzgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

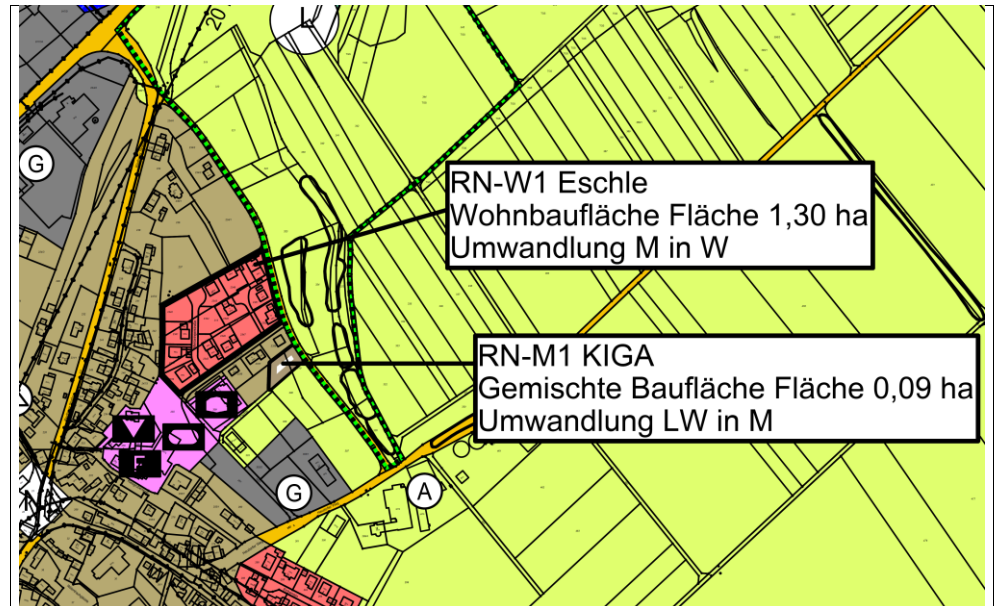
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

5.1.8

Riedlingen-Neufra

Wohnbaufläche
(Berichtigung)
Gemischte Baufläche

RN-W1 „Eschle“	1,30 ha
RN-M1 „KIGA“	0,09 ha



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

Planungsrechtliche
Restriktionen

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

Erheblichkeit
von Eingriffen

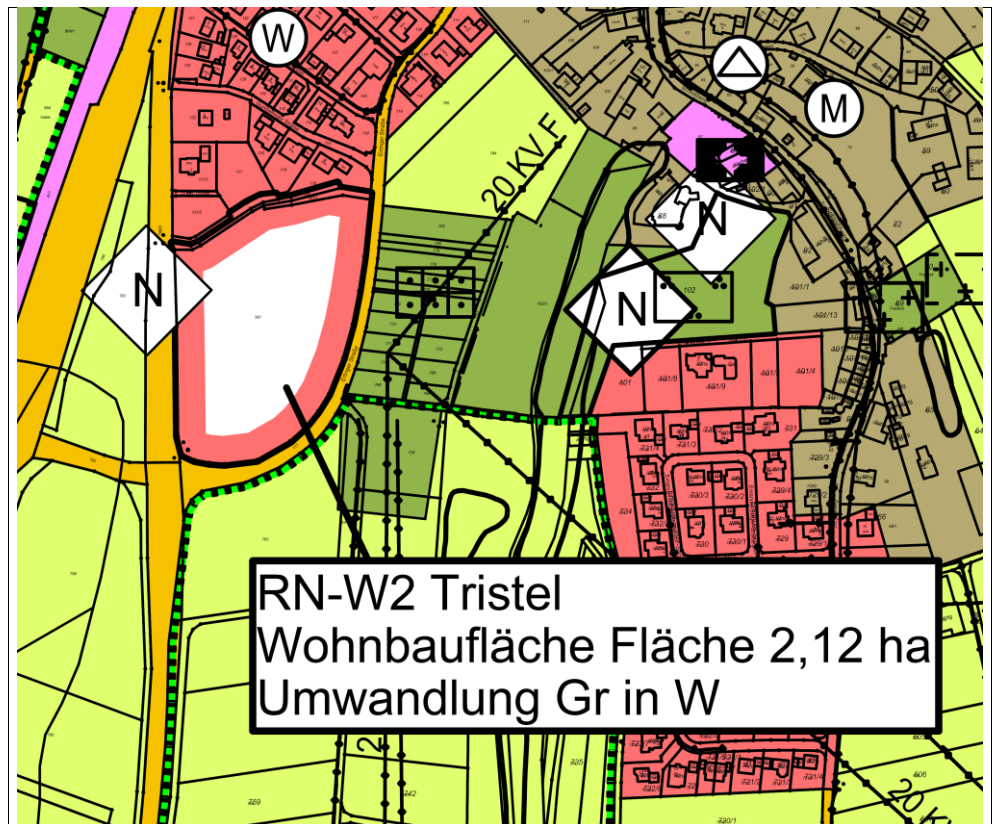
ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Ja

Der Bebauungsplan „Eschle“ wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 25.10.2017 rechtskräftig. Das Gebiet ist bis auf ein Baugrundstück bereits vollständig bebaut. Das restliche Grundstücke ist in den Reserveflächen der Stadt berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.
Die Mischbaufläche dient der Erweiterung des bereits bestehenden Kindergarten im Westen.

Wohnbaufläche

RN-W2 „Tristel III“

2,12 ha



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

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

Das Plangebiet wurde auf den Bereich westlich der Ertinger Straße verkleinert. Der Bebauungsplan „Tristel III“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Er umfasst eine Fläche von 2,12 ha. Damit wurde diese gegenüber dem Vorentwurf um 2,28 ha verkleinert.

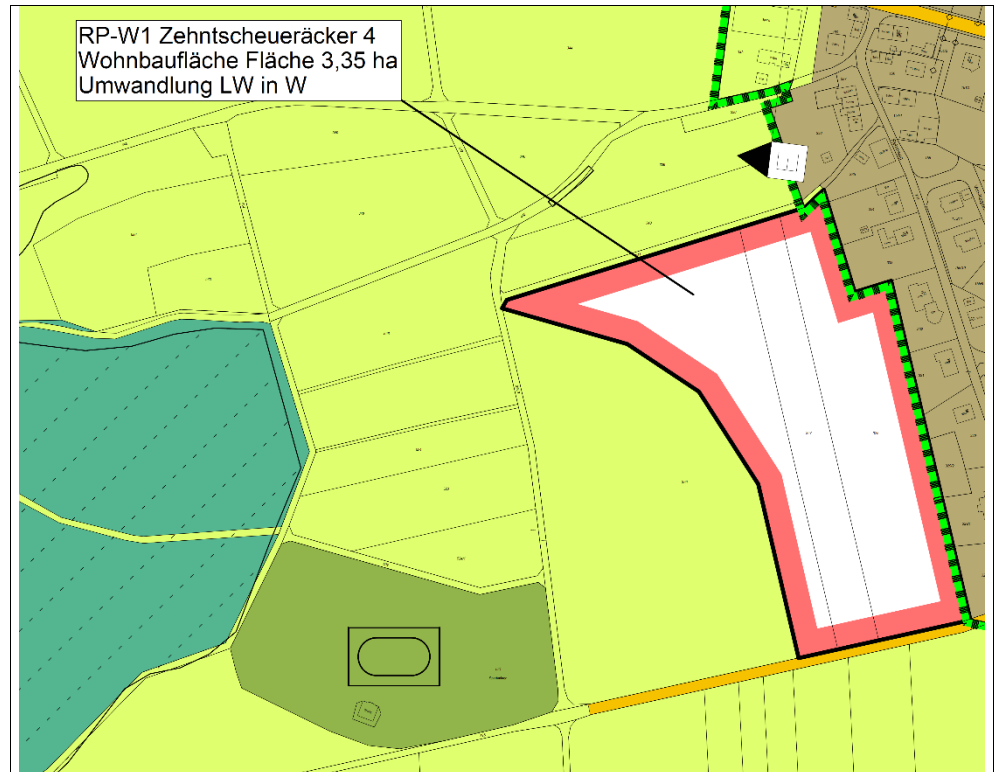
5.1.9

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

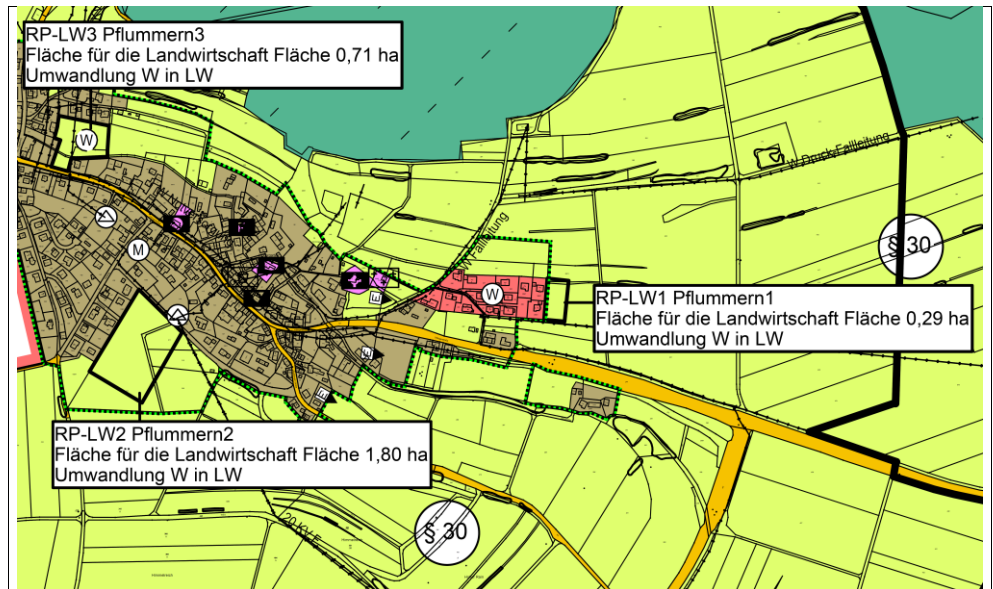
ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotop	Nein

Der Bebauungsplan „Zehntscheueräcker IV“ wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 02.12.2019 beschlossen. Die Stadt Riedlingen hält an der Ausweisung dieses Baugebietes fest. Das Verfahren wurde von einem § 13 b BauGB Verfahren ins Regelverfahren überführt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen, ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ein LSG Ausgrenzungsverfahren durchgeführt worden.

Fläche für die
Landwirtschaft

RP-LW1 „Pflummern1“
RP-LW2 „Pflummern2“
RP-LW3 „Pflummern3“

0,29 ha
1,80 ha
0,71 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher, nördlicher, südlicher 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

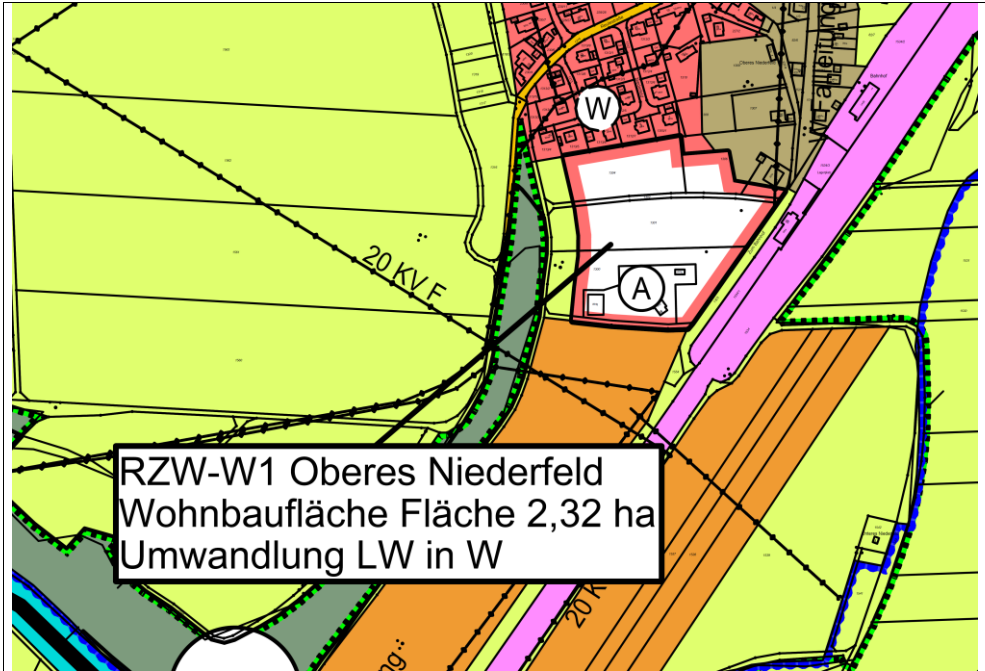
ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Ja
angrenzend §32 Biotope	Nein

Die Fläche RP-LW Pflummern 1 war Teil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2001.

5.1.10
 Riedlingen-Zwiefaltendorf

Wohnbaufläche

RZW-W1 „Oberes Niederfeld“
 2,32 ha



Lage im Siedlungsgebiet	Südlich von Zwiefaltendorf
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	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

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

Die Stadt stellt derzeit den Bebauungsplan „Oberes Niederfeld“ nach § 13b BauGB auf. Es ist beabsichtigt das Verfahren bis zum 31.12.2024 zu beenden.

Fläche für die
Landwirtschaft

RZW-LW1 „Wiesenstraße“0,85 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

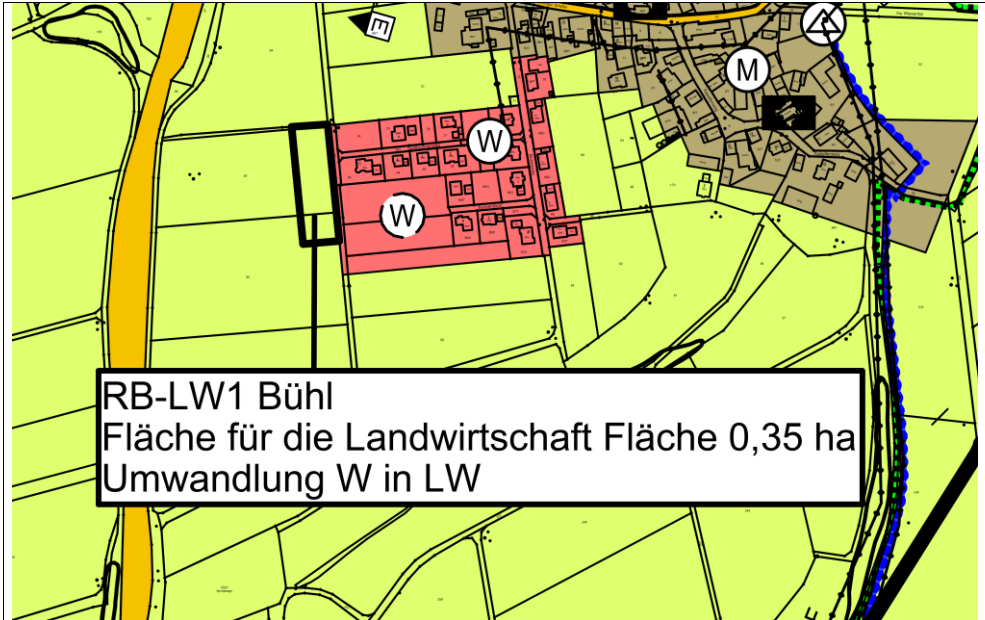
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

5.1.11
 Riedlingen-Bechingen

Fläche für die
 Landwirtschaft

RB-LW1 „Bühl“
 0,35 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

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

5.1.12

Flächenbilanz Riedlingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbaufläche	„Milchwerk“	RR-W1	1,19 ha
Wohnbauflächen	„Alzheimer Straße“	RR-W2	0,24 ha
Wohnbauflächen	„Toreschle II“	RZ-W1	0,53 ha
Wohnbauflächen	„Postweg II“	RD-W1	1,68 ha
Wohnbauflächen	„B 312“	RD-W2	0,79 ha
Wohnbaufläche	„Oberes Niederfeld“	RZW-W1	2,32 ha
Wohnbauflächen	„Tristel III“	RN-W2	2,12 ha
Wohnbauflächen	„Zehntscheueräcker 4“	RP-W2	3,35 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

12,22 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	-1,80 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Pflummern3“	RP-LW3	-0,71 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Bühl“	RB-LW1	-0,35 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Wiesenstraße“	RZW-LW1	-0,85 ha
Grünfläche (Spielplatz)	„Goldbronnenbach“	RR-GR1	-0,11 ha

Rücknahme Wohnbaufläche

-5,76 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

6,46 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Wohnbaufläche	„KIGA“	RN-M1	0,09ha
---------------	--------	-------	--------

Neuausweisung gemischte Bauflächen

0,09 ha

Berichtigungen

Wohnbauflächen (M in W)	„Eschle“	RN-W1	1,30 ha
Wohnbaufläche	„Lessingstraße“	RR-W3	0,27 ha
Gemischte Baufläche/ Sonderbaufläche (Ver,Gem,G in S und M)	„Südliche Innenstadt“	RR-M1	7,06 ha 1,67 ha

5.2

Altheim

Die Gemeinde Altheim hat insgesamt 2.137 Einwohner (Stand I/2024) 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:	2.137 (Stand I/2024), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	2.129 (2013) 2.138 (2023) +0,4% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	2.188 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	34,6 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.2.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Altheim im Hauptort und in den Ortsteilen Heiligkreuztal und Waldhausen insgesamt sechs Wohnbauflächen mit einer Summe von 5,95 ha ausweisen. Als Tauschfläche werden im Hauptort insgesamt drei Flächen mit einer Summe von 2,29 ha an, bestehenden Wohnbauflächen wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgetauscht. Für die Wohnbauflächen „Öhmdwiesen“, „Pflummener Weg“ und „Bühlacker“ gibt es rechtskräftige Bauleitplanverfahren (Ergänzungssatzungen nach § 34 BauGB oder Bebauungspläne nach § 13b BauGB). Die Aufnahme in die Gesamtbilanzierung findet demnach nicht statt. Soweit diese noch nicht bebaut sind, tauchen die freien Flächen jedoch in den Reserven der Gemeinde auf. Für die Flächen „Schlegel“, „Stöcklesäcker“ und „Erlenstock“ wird derzeit ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Verfahren werden voraussichtlich bis Ende dieses Jahres abgeschlossen. Gegenüber dem Entwurf vom 11.04.2024 hat die Gemeinde die Fläche „Schlegel“ nochmals um 0,17 ha reduziert. Die Flst. Nr 52 und 51 (Streuobstwiese) sind nicht mehr Teil der Fläche „Stöcklesäcker“. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Insgesamt möchte die Gemeinde außerdem vier gemischte Bauflächen ausweisen. Bei der Fläche „Reutewiesen“ handelt es sich um die Berichtigung entsprechend der gleichnamigen Ergänzungssatzung, die die Gemeinde bereits im Jahr 2015 aufgestellt hat. Die Pferdeklinik innerhalb der Fläche ist bereits errichtet, und wird daher nicht mehr in die Reserveflächen eingerechnet.

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 leer stehenden 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.

Im Bereich der Goethestraße, Auf dem Bürgle und dem Biberbach konnte die Gemeinde in den letzten Jahren auf vorbildliche Art und Weise eine Nachverdichtungsmaßnahme zum Schutz vor Außenentwicklung vornehmen. Auf einer Fläche von ca. 1,1 ha wurde Innenentwicklung betrieben. Von den 15 Grundstücken sind bereits 13 bebaut.

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 Seniorenwohnanlage beim Rathaus. Im Rahmen der Gesamtentwicklung von Altheim kann der vorsichtige, durch die Ortskernsanierung initiierte, Erneuerungsprozess als Stabilisierung der Baustruktur im Sinne einer erhaltenden Erneuerung gut gelingen. Die heutige Instabilität der Ortslage wird durch die Sanierungsprojekte Schritt für Schritt beseitigt werden.

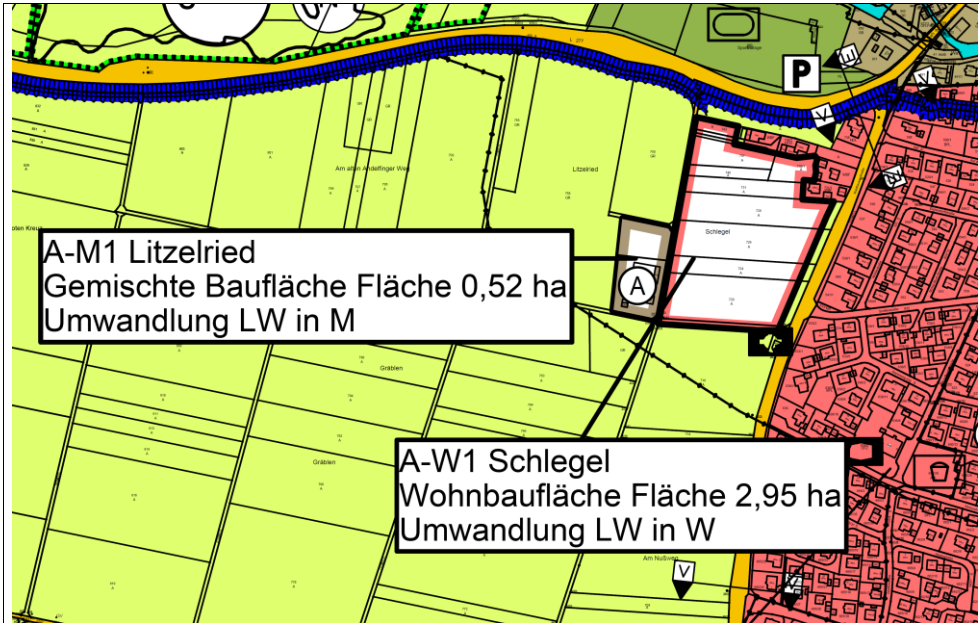
Hieraus resultiert eine enorme Aufwertung aller Bereiche. Für Altheim ist das jetzt begonnene Sanierungsprojekt "Ortskernsanierung" zum richtigen Zeitpunkt in Gang gekommen, da sich eine breite Mitwirkung der Grundstückseigentümer abzeichnet. Wir sind sicher, dass die gemeinsamen Anstrengungen und Investitionen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

5.2.4
 Altheim

Wohnbaufläche
 Gemischte Baufläche

A-W1 „Schlegel“
A-M1 „Litzelried“

2,95 ha
 0,52 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	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
 von Eingriffen

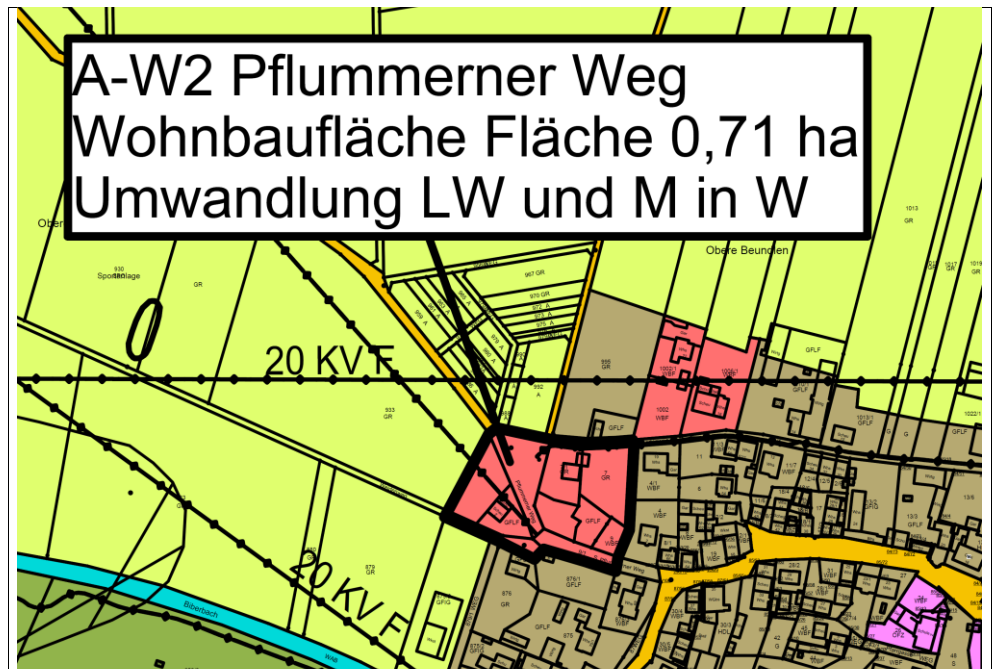
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

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 mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt und das Verfahren bis 31.12.2024 zu Ende geführt. Die landwirtschaftliche Hofstelle Litzelried wurde bereits aufgegeben. Diese soll zur reinen gemischten Nutzung umfunktioniert werden.

Wohnbaufläche
(Berichtigung)

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	
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

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan „Pflummerner Weg“ nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.07.2020 vom Gemeinderat gefasst. Das Gebiet ist teilweise bereits bebaut. Die restlichen Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

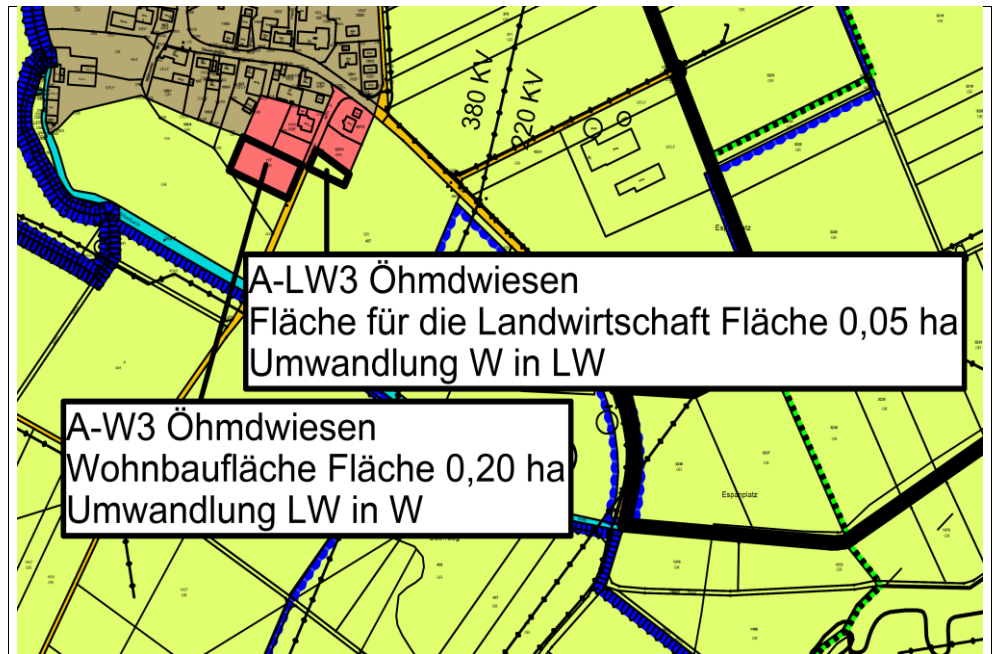
Wohnbaufläche
(Berichtigung)
Fläche für die Landwirtschaft

A-W3 „Öhmdwiesen“

0,20 ha

A-LW3 „Öhmdwiesen“

0,05 ha



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

Planungsrechtliche
Restriktionen

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

Erheblichkeit
von Eingriffen

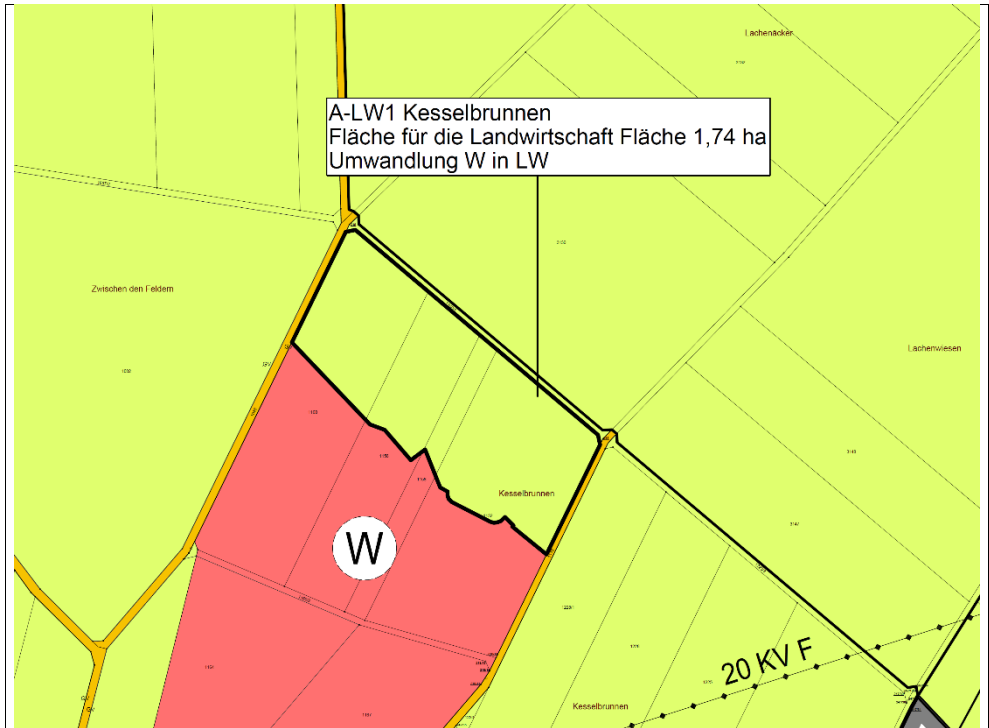
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan „Öhmdwiesen“ nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 26.05.2023 rechtskräftig geworden. Die Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

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

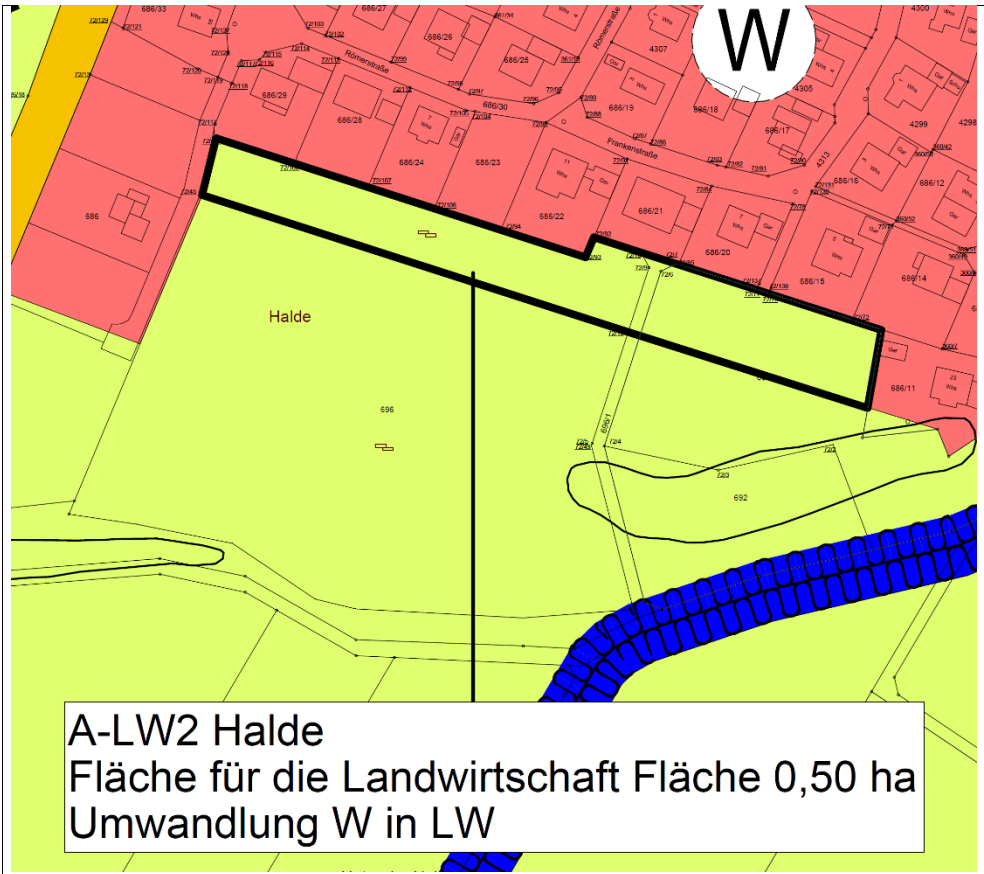
Erheblichkeit von Eingriffen

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

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

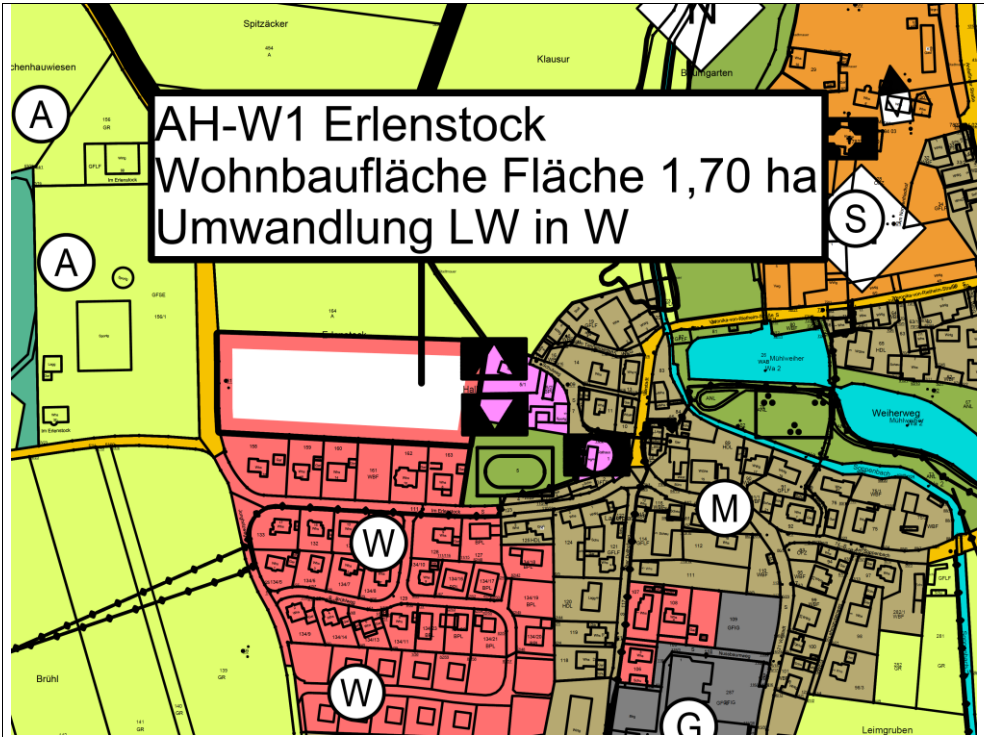
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

5.2.5

Altheim-Heiligkreuztal

Wohnbaufläche

AH-W1 „Erlenstock“1,70 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	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

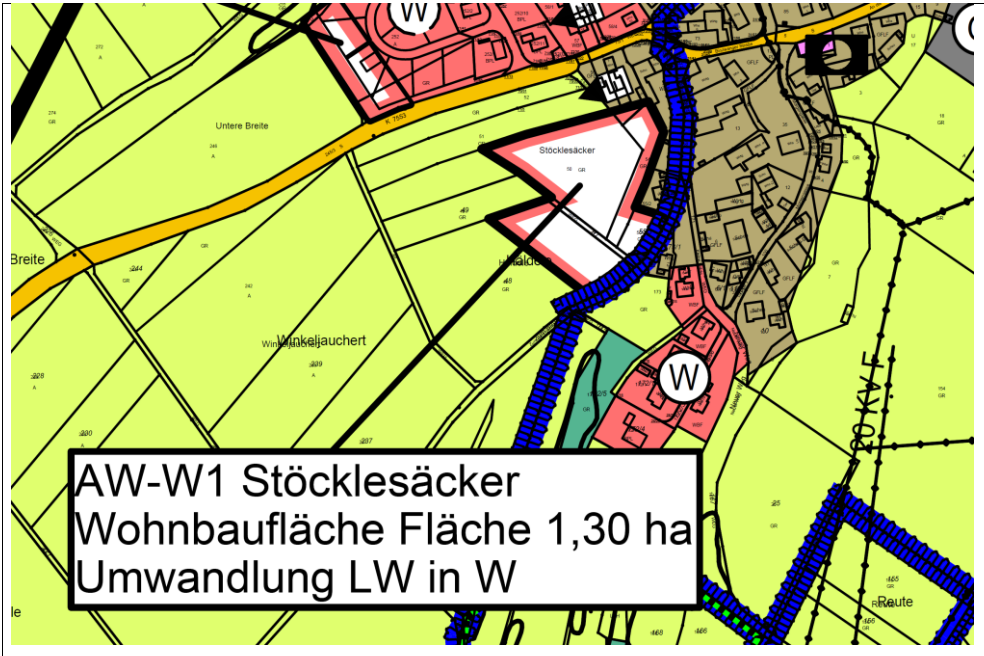
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Die Flächen Erlenstock IV (Vorentwurf von 2,30 ha um 0,60 ha auf jetzt 1,70 ha) wurde deutlich verkleinert. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt und das Verfahren bis 31.12.2024 zu Ende geführt.

5.2.6
 Altheim-Waldhausen

Wohnbaufläche

AW-W1 „Stöcklesäcker“
 1,30 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	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

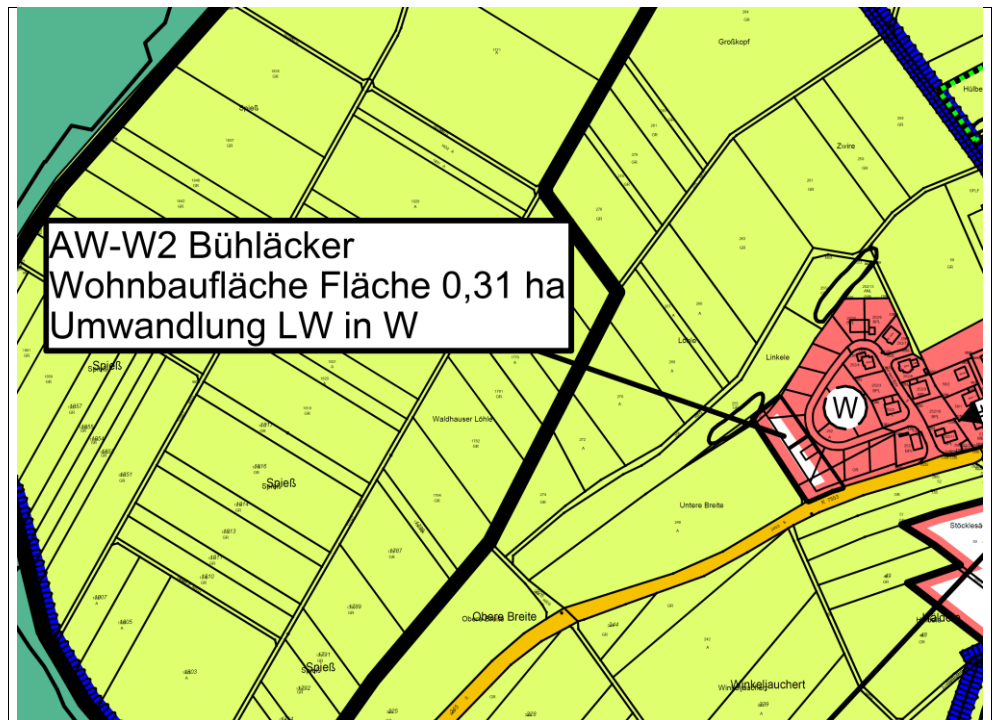
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Ja

Die Fläche Stöcklesäcker (Vorentwurf von 2,75 ha um 1,43 ha auf jetzt 1,30 ha) wurde deutlich verkleinert. Die Flst. Nr. 52 und 51 (Streuobstwiese) sind nicht mehr Teil der Fläche. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan „Stöcklesäcker“ nach §13 b BauGB auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2019 vom Gemeinderat gefasst. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt und das Verfahren bis 31.12.2024 zu Ende geführt.

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

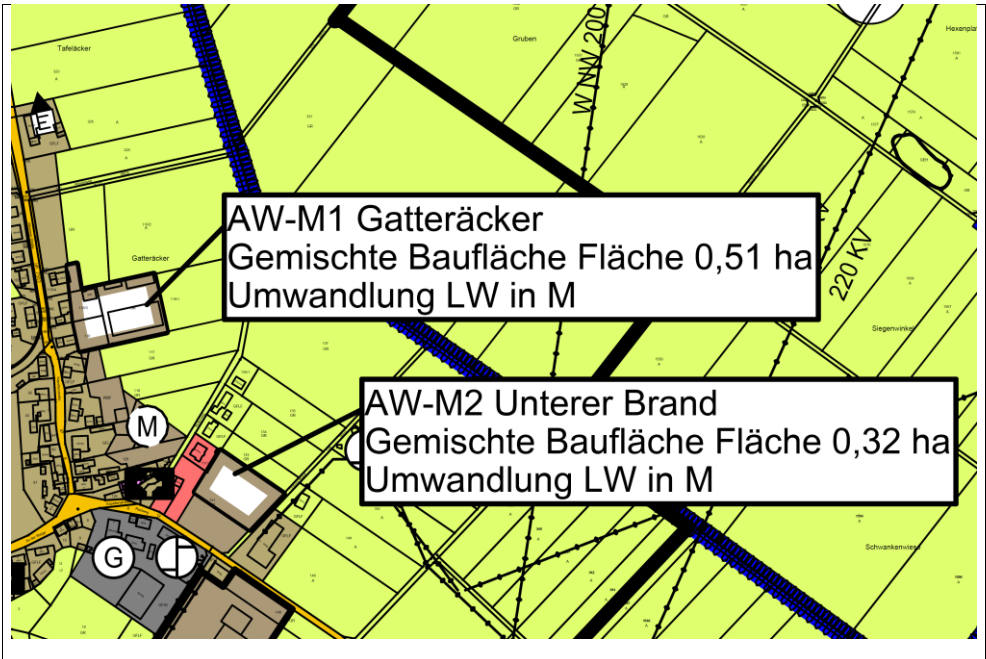
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

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. Die Flächen sind bereits teilweise bebaut. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Gemischte Bauflächen

AW-M1 „Gatteräcker“	0,51 ha
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	Nein
Naturschutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Ja Naturpark Obere Donau
WSG Zone III	Ja
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

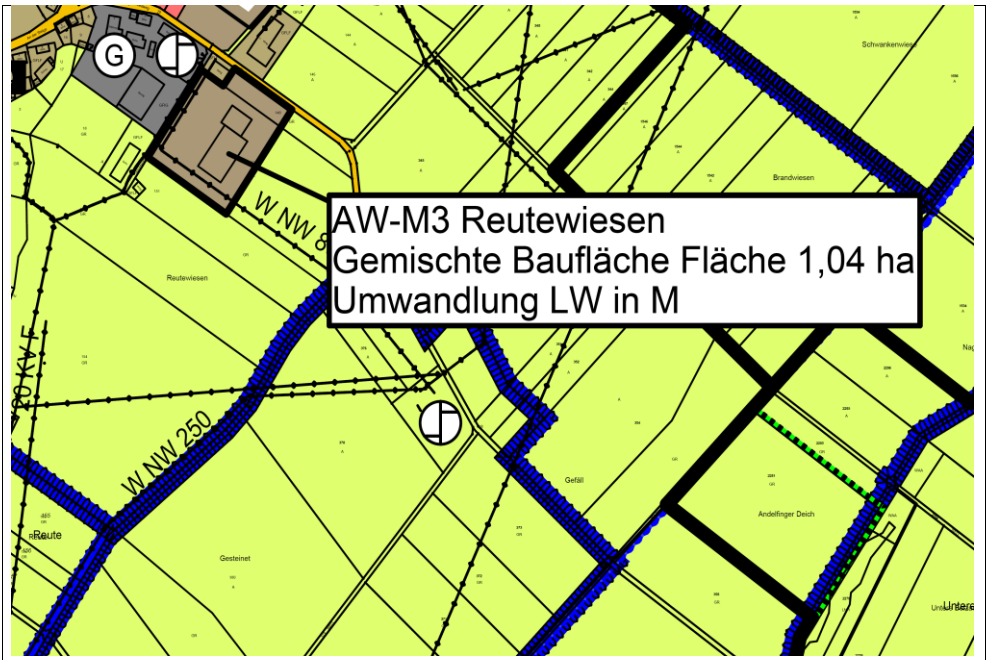
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Bei der Fläche „Gatteräcker“ handelt es sich um die Anpassung an den Bestand. In diesem Bereich besteht eine Pferdekoppel, der angrenzenden Hofstelle.

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

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. Die Pferdeklinik ist mittlerweile gebaut. Damit erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr

5.2.7

Flächenbilanz Altheim

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Schlegel“	A-W1	2,95 ha
Wohnbauflächen	„Erlenstock“	AH-W1	1,70 ha
Wohnbauflächen	„Stöcklesäcker“	AW-W1	1,30 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

5,95 ha

Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kesselbrunnen“	A-LW1	-1,74 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Halde“	A-LW2	-0,50 ha
Fläche für die Landwirtschaft	„Öhmdwiesen“	A-LW3	-0,05 ha

Rücknahme Wohnbaufläche

- 2,29 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

3,66 ha

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Öhmdwiesen“	A-W3	0,20 ha
Wohnbauflächen	„Pflummerner Weg“	A-W2	0,71 ha
Wohnbauflächen	„Bühläcker“	AW-W2	0,31 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Gatteräcker“	AW-M1	0,51 ha
Gemischte Baufläche	„Unterer Brand“	AW-M1	0,32 ha
Gemischte Baufläche	„Litzelried“	A-M1	0,52 ha

Neuausweisung Gemischte Baufläche

1,35 ha

Berichtigung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Reutewiesen“	AW-M2	1,04 ha
---------------------	---------------	-------	---------

5.3

Dürmentingen

Die Gemeinde Dürmentingen hat insgesamt 2.697 Einwohner (Stand I/2024) 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:	2.697 (Stand I/2024), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	2.561 (2013) 2.691 (2023) +5,1% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	2.724 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	32,0 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.3.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Dürmentingen insgesamt zwei Wohnbauflächen ausweisen. Eine davon in Hailtingen und eine in Heudorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 4,69 ha. Hinzu kommt eine Flächenausweisung für gemischte Bauflächen in Burgau.

Die Gemeinde Dürmentingen hat damit gegenüber dem Vorentwurf deutlich Flächen reduziert. Tauschflächen kann die Gemeinde derzeit nicht anbieten. Für die Flächen „Mühlhalde“ und „Wasserturm“ werden derzeit § 13b BauGB Bebauungspläne erstellt. Es wird beabsichtigt diese beiden Verfahren bis Ende 2024 abzuschließen. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

In Burgau wird dem Bedarf entsprechend eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

5.3.3

Innerörtliche Entwicklungskonzepte aus der Vergangenheit

Konzepte und Analysen als Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts:

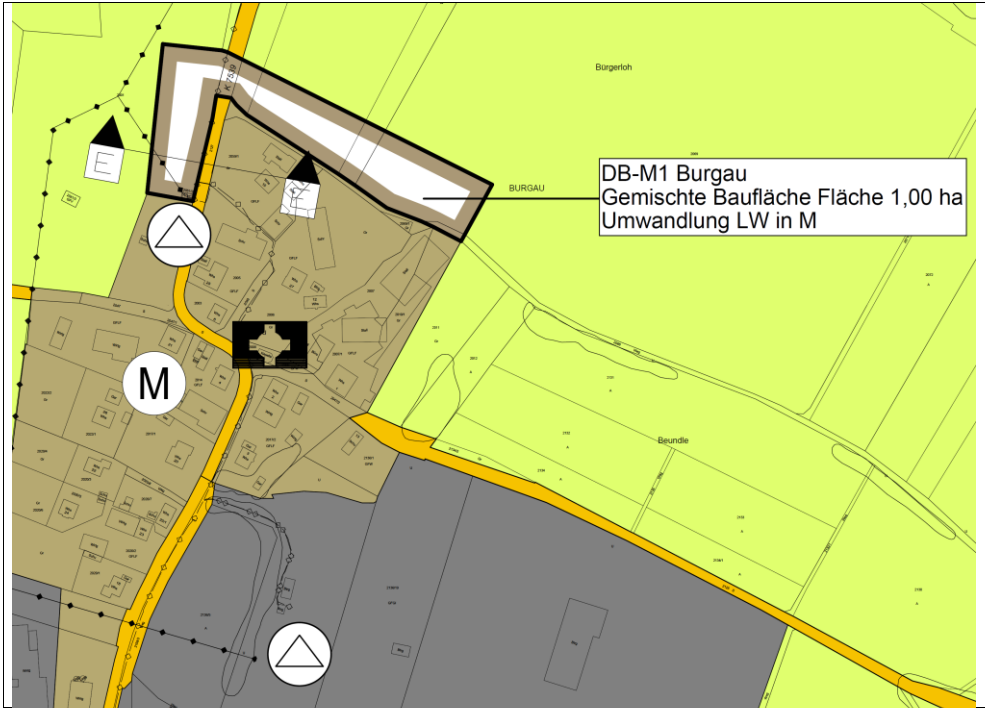
1. Modellprojekt historische Dorfanalysen Heudorf am Bussen 1999 – 2003
Erforschung der Geschichte von Heudorf, mit dem Ziel, Grundlagen für die zukünftige Planung zu entwickeln
2. European Energy Award seit 2009
Ziel war es eine teillautarke Gemeinde im Hinblick auf Energie zu werden
 - Regenerative 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 Dürmentingen, 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
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

Die Flächenausweisung dient der geringfügigen Erweiterung aus dem Bestand heraus zur Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (05.12.2023) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Burgau ist aber im Regionalplan im Gesamten rundum von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen umgeben. Um in Burgau eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorbehaltsflur I dargestellt. Damit werden die hochwertigeren Vorrangflur Flächen geschont. Laut Flurbilanz gibt es in ganz Dürmentingen insgesamt nur 26,7 ha die schlechter (Vorbehaltsflur II) eingestuft sind. Grenzflur oder Untergrenzflur Flächen sind in Dürmentingen keine vorhanden. Damit beträgt der landwirtschaftliche Flächenentzug lediglich 0,06 % (Laut Stala BW insgesamt 1.524 ha landwirtschaftliche Flächen).

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

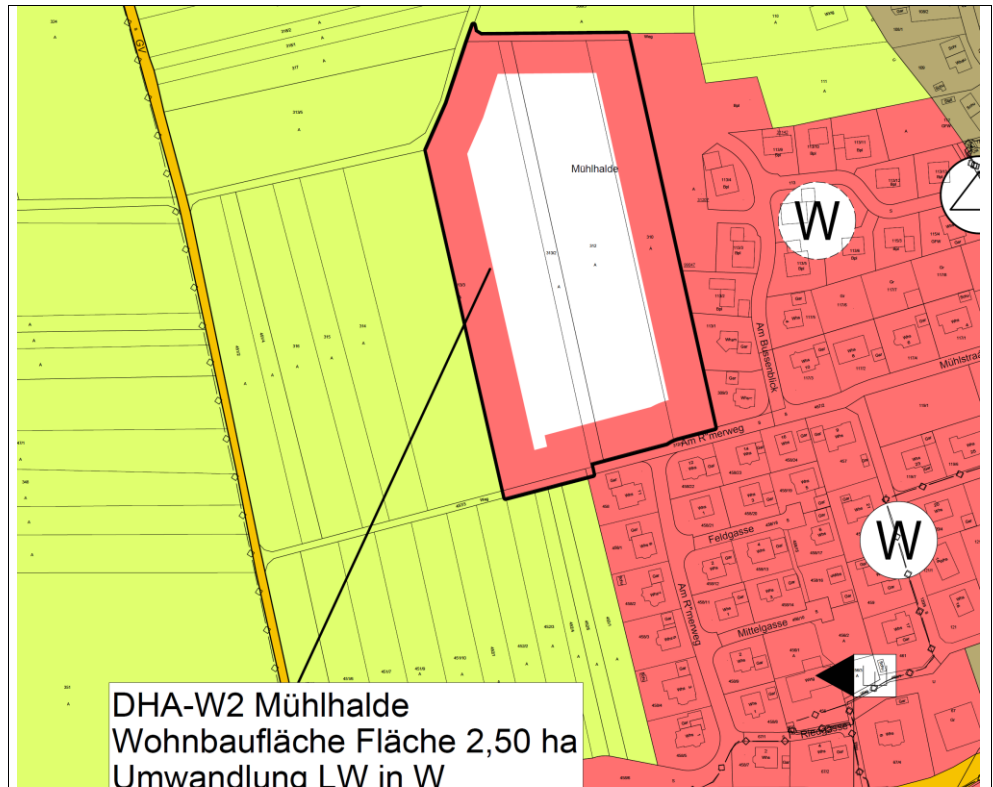
5.3.5

Dürmentingen-Hailtingen

Wohnbaufläche

DHA-W2 „Mühlhalde“

2,50 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	
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

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürmentingen hat am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlhalde V“ nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Fläche Mühlhalde (Vorentwurf von 3,13 ha um 0,63 ha auf jetzt 2,50 ha) wurde deutlich verkleinert.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt und der Entwurfsbeschluss am 23.09.2024 gefasst. Zwischen dem 07.10.2024 – 07.11.2024 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Der abschließende Satzungsbeschluss soll im Dezember 2024 gefasst werden.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan vom 23.09.2024 wird zum Bedarf folgendes zitiert:

Bedarf

„Die Bauplätze im angrenzenden Baugebiet „Mühlhalde IV“ sind alle veräußert. Die vollständige Bebauung dieses Gebiets erfolgt zeitnah.

Im Teilort Hailtingen stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung.

*Im innerörtlichen Bereich sind so gut wie keine Baulücken mehr vorhanden. Die Gemeinde begleitet Grundstückseigentümer*innen ständig in der Entwicklung innerörtlicher Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum. Die Potentiale hierzu sind in Hailtingen aber sehr begrenzt.*

Eine strukturelle Weiterentwicklung des Teilorts ist nur möglich, wenn Bauflächen in angemessener Größe beplant und diese entsprechend dem Bedarf, ggf. in mehreren Abschnitten, erschlossen werden.

Mit der Planung wird der Abwanderung von einheimischen Bürgerinnen und Bürgern entgegengewirkt.

Es werden 33 Bauplätze geschaffen, die von ihrer Größe her so zugeschnitten sind, dass a) dem sich verändernden Wunsch nach kleineren Bauflächen im Kontext zu deren mittel- und langfristiger Unterhaltung und b) den in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Kosten für die Erschließung und damit einhergehend entsprechend hohen m²-Preisen Rechnung getragen wird.“

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Annähernd alle landwirtschaftliche Flächen sind ohne Abstand zur städtebaulichen Entwicklung in ganz Dürmentingen im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Insbesondere in Hailtingen und Heudorf grenzt diese Darstellung direkt an den heutigen Siedlungsrand an und ermöglicht so keine problemlose städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit. Solche Entwicklungsmöglichkeiten sollten auch im ländlichen Bereich kleineren Ortschaften eingeräumt werden. Der Bedarf hierfür (siehe oben) ist vorhanden.

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorrangflur dargestellt. In der differenzierteren Bodenpotentialkarte wird diese im Bereich des Plangebietes nur ca. zur Hälfte als Vorrangpotenzial und zur Hälfte als Vorbehaltspotenzial I Fläche dargestellt. Insgesamt weist die Flurbilanz ca. 668 ha Vorrangflurflächen in Dürmentingen aus. Damit beträgt der Entzug lediglich 0,37 % dieser Kategorie. Bezogen auf alle landwirtschaftlichen Flächen (1.524 ha) beträgt der Entzug 0,16 %.

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

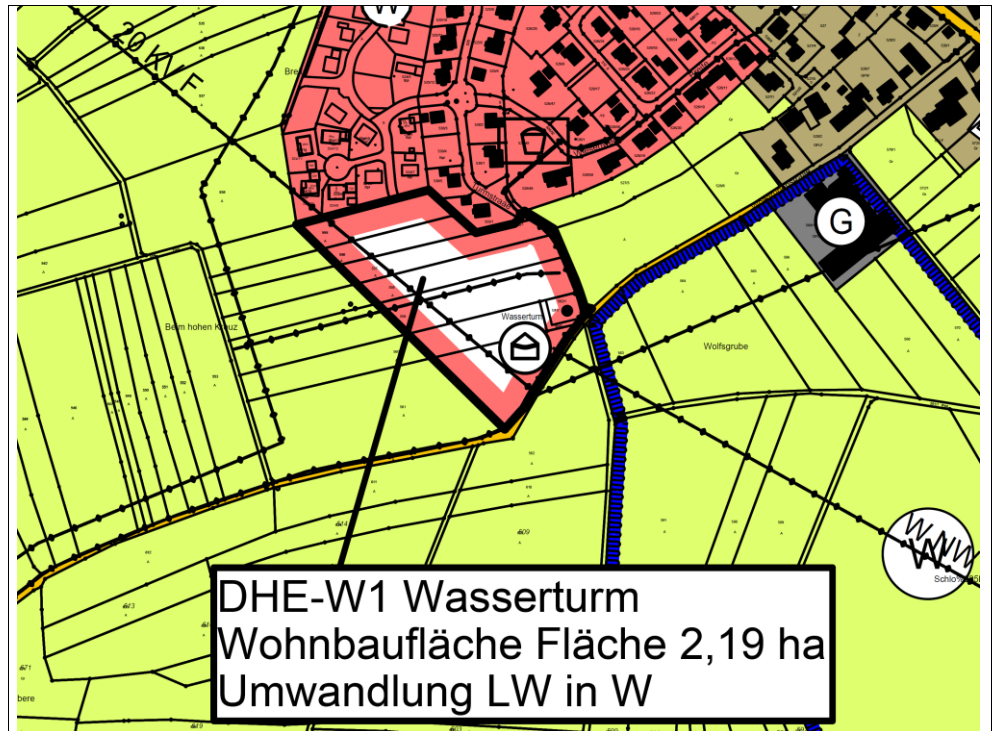
5.3.6

Dürmentingen-Heudorf

Wohnbaufläche

DHE-W1 „Wasserturm“

2,19 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	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

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürmentingen hat am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Wasserturm“ nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Die Fläche Mühlhalde (Vorentwurf von 3,19 ha um 1,00 ha auf jetzt 2,19 ha) wurde deutlich verkleinert.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt und das Verfahren bis 31.12.2024 zu Ende geführt.

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Annähernd alle landwirtschaftliche Flächen sind ohne Abstand zur städtebaulichen Entwicklung in ganz Dürmentingen im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Insbesondere in Hailtingen und Heudorf grenzt diese Darstellung direkt an den heutigen Siedlungsrand an und ermöglicht so keine problemlose städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit. Solche Entwicklungsmöglichkeiten sollten auch im ländlichen Bereich kleineren Ortschaften eingeräumt werden. Der Bedarf hierfür ist vorhanden.

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorrangflur dargestellt. Insgesamt weist die Flurbilanz ca. 668 ha Vorrangflurflächen in Dürmentingen aus. Damit beträgt der Entzug lediglich 0,33 % dieser Kategorie. Bezogen auf alle landwirtschaftlichen Flächen (1.524 ha) beträgt der Entzug 0,14 %.

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

5.3.7

Flächenbilanz Dürmentingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Mühlhalde“	DHA-W2	2,50 ha
Wohnbauflächen	„Wasserturm“	DHE-W1	2,19 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

4,69 ha

Neuausweisung
Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen	„Burgau“	DB-M1	1,00 ha
----------------------	----------	-------	---------

Neuausweisung gemischte Bauflächen

1,00 ha

5.4

Ertingen

Die Gemeinde Ertingen hat insgesamt 5.428 Einwohner (Stand I/2024) 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:	5.428 (Stand I/2024), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	5.352 (2013) 5.445 (2023) +1,7% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	5.613 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	37,0 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.4.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Ertingen insgesamt fünf Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Binzwangen und zwei in Erisdorf. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 7,47 ha.

Die Gemeinde Ertingen hat damit gegenüber dem Vorentwurf deutlich Flächen reduziert.

Als Tauschflächen bietet die Gemeinde drei Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche mit einer Größe von insgesamt 2,57 ha an, die wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt werden sollen.

Gemischte Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Für einen Teilbereich der Fläche „Hinter dem Dorf“ in Erisdorf gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan seit dem 02.12.2021. Diese Teilfläche wird berichtigt. In der Gesamtbilanzierung taucht dieser Bereich als Reservefläche auf, da die Flächen noch nicht bebaut sind.

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 vielmals 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 Dorferneuerung 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 Einrich-

tungen

- 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 Herbertinger 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 Jahr-zehnten 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.

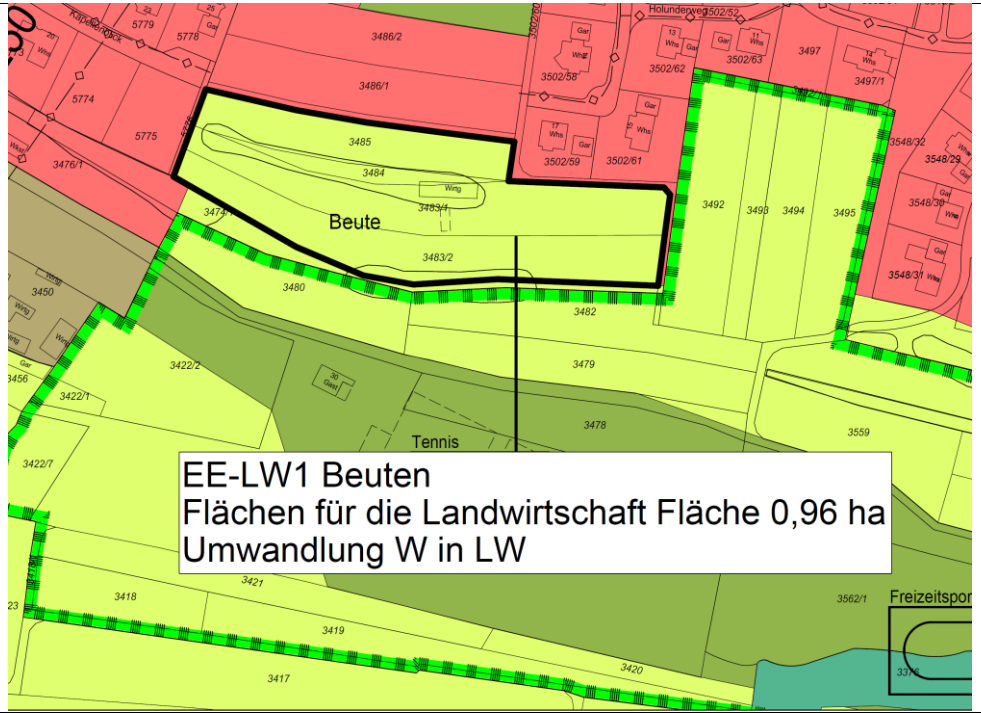
5.4.4

Ertingen

Fläche für die
Landwirtschaft

EE-LW1 „Beuten“

0,96 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	Ja

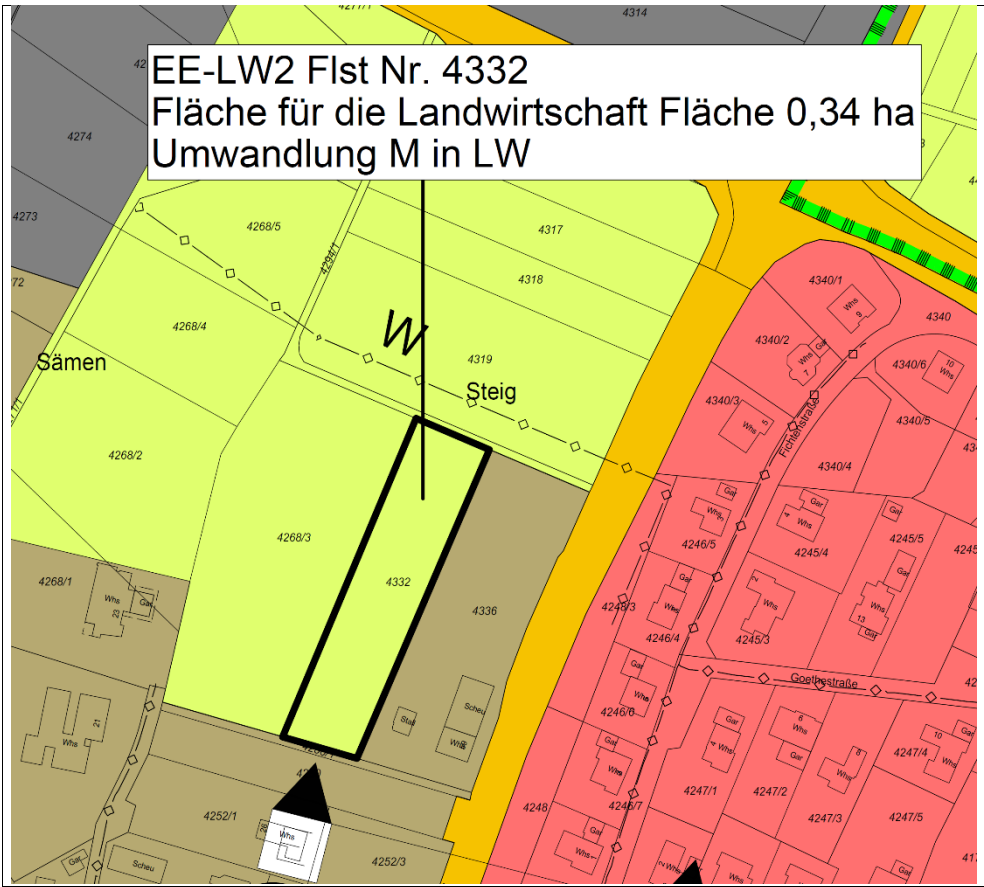
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

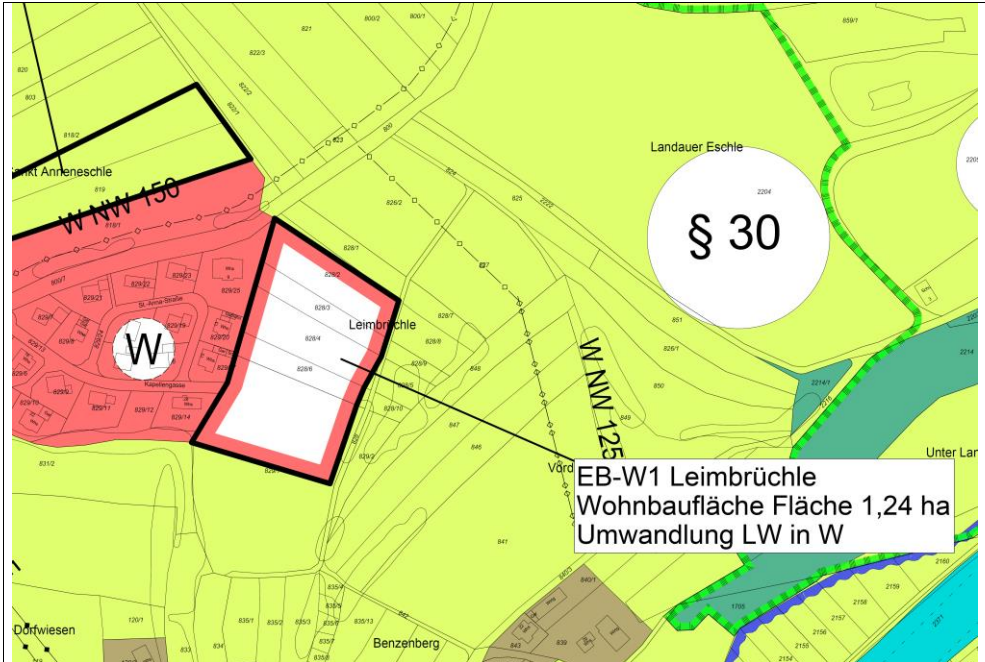
Erheblichkeit
 von Eingriffen

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

5.4.5
Ertingen-Binzwangen

Wohnbaufläche

EB-W1 „Leimbrüchle“
1,24 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
WSG Zone III	Naturpark Obere Donau
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

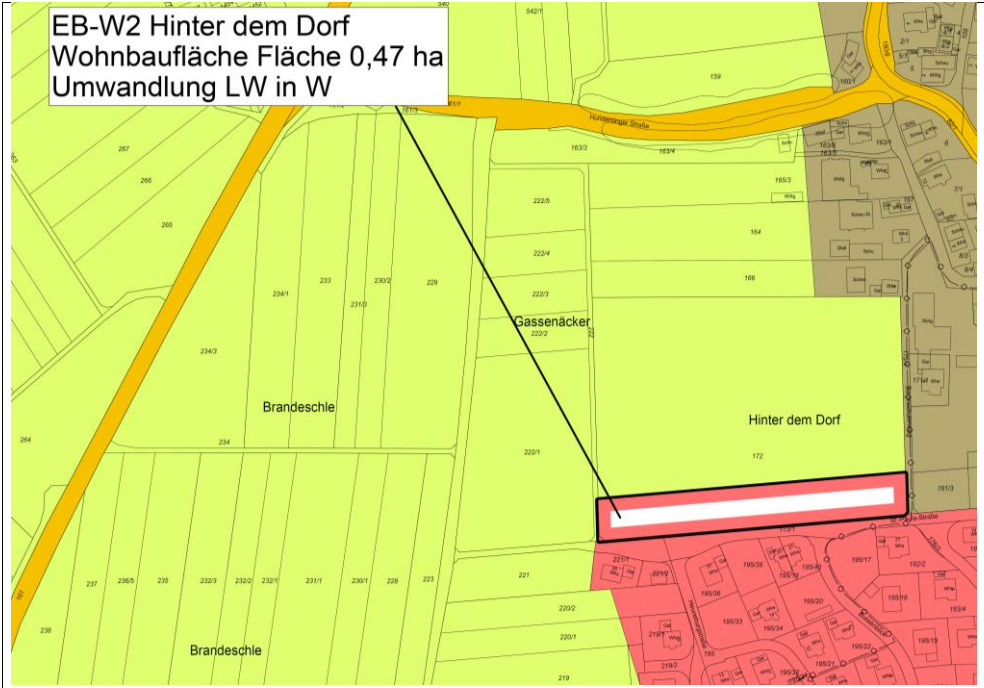
ökologisch wertvolle Teilflächen	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Ja

Die Fläche wurde gegenüber dem Vorentwurf von 1,90 ha um 0,66 ha auf jetzt 1,24 ha reduziert. Damit ist die Freihaltung der Kuppe und Höhenzüge gesichert. Artenschutz findet auf der verbindlichen Bauleitplanebene statt. Die angrenzenden Biotope werden nicht beeinträchtigt.

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

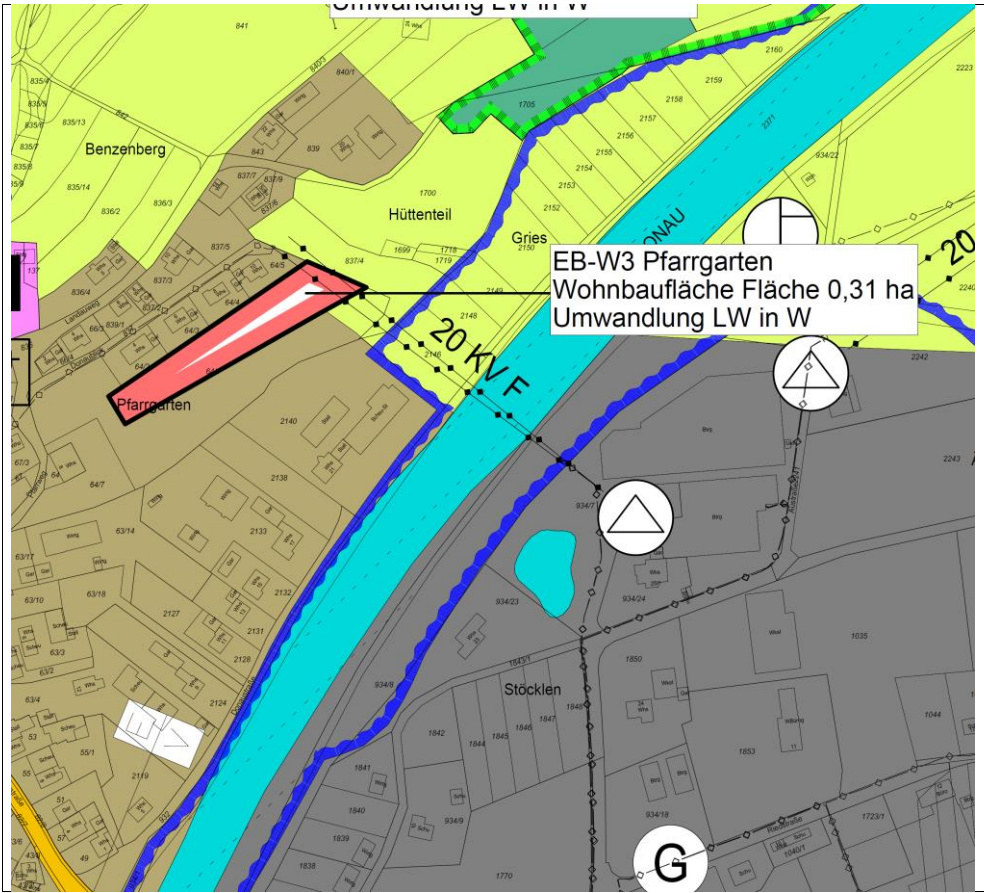
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Die Fläche wurde gegenüber dem Vorentwurf von 1,41 ha um 0,94 ha auf jetzt 0,47 ha reduziert. Die Ausweisung findet nur noch entlang der vorhandenen Erschließungsstraße einreihig statt. Gehölze sind keine mehr innerhalb des Gebietes eben so wenig wie Biotopverbundsflächen. Artenschutz findet auf der verbindlichen Bauleitplanebene statt, wobei davon auszugehen ist, dass sich durch die Reduzierung der Fläche der Eingriff deutlich verringert hat.

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

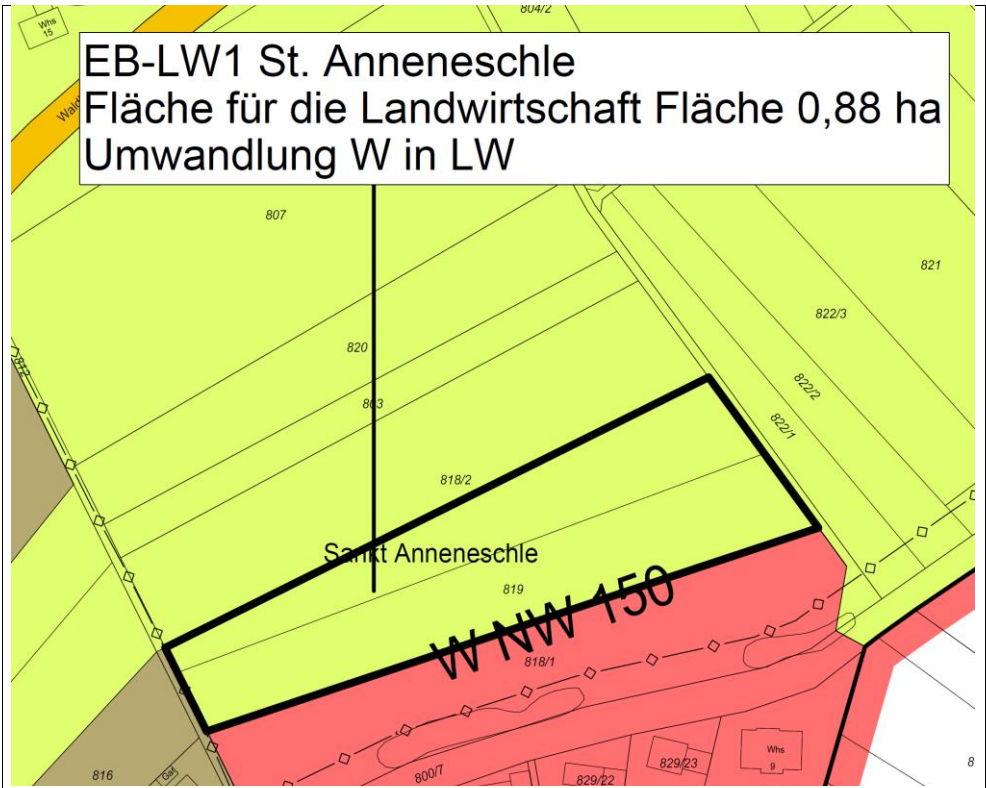
Erheblichkeit von Eingriffen

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
 Ertingen-Erisdorf

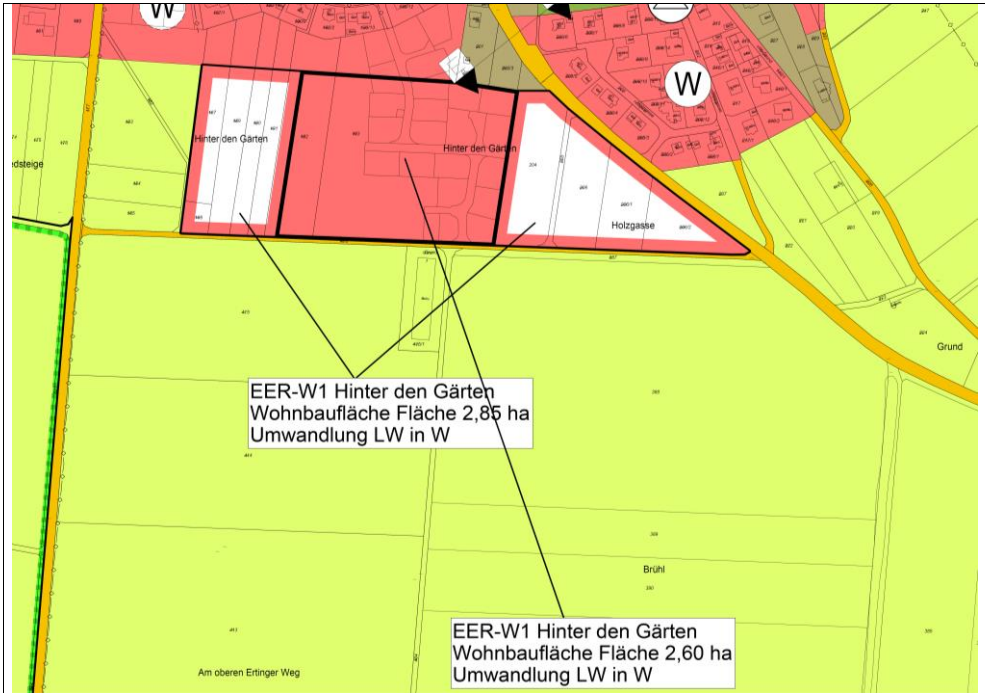
Wohnbaufläche
 (teilweise Berichtigung)

EER-W1 „Hinter den Gärten“

EER-W1 „Hinter den Gärten“

2,60 ha

2,85 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

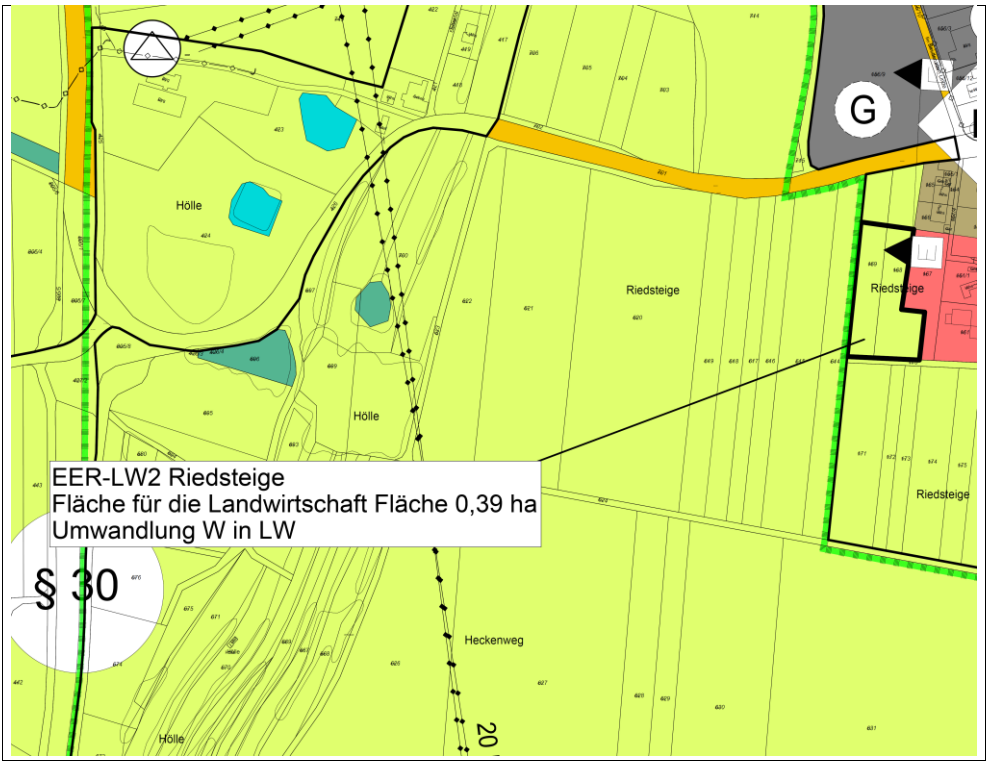
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche wurde am 22.11.2021 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ gefasst. Durch Bekanntmachung am 02.12.2021 wurde dieser rechtskräftig. Die Flächen sind bereits teilweise bebaut. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Flächen nach § 13b BauGB findet in der Bilanzierung nicht mehr statt. Der andere Teilbereich wird berücksichtigt.

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	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

5.4.7

Flächenbilanz Ertingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Leimbrüchle“	EB-W1	1,24 ha
Wohnbauflächen	„Hinter dem Dorf“	EB-W2	0,47 ha
Wohnbauflächen	„Pfarrgarten“	EB-W3	0,31 ha
Wohnbauflächen	„Hinter den Gärten“	EER-W1	2,85 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen			<u>4,87 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 **- 2,23 ha**

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo **2,64 ha**

Rücknahme
Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Flst. Nr. 4332“	EE-LW2	-0,34 ha
-------------------------------	------------------	--------	----------

Rücknahme Gemischte Baufläche **- 0,34 ha**

Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo **- 0,34 ha**

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Hinter den Gärten“	EER-W1	2,60 ha
----------------	---------------------	--------	---------

5.5

Langenenslingen

Die Gemeinde Langenenslingen hat insgesamt 3.655 Einwohner (Stand I/2024) 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:	3.655 (Stand I/2024), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	3.436 (2013) 3.663 (2023) +6,6% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	3.750 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	34,5 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.5.2

Zielsetzung der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Langenenslingen insgesamt sechs Wohnbauflächen ausweisen. Zwei davon in Langenenslingen selbst (es handelt sich teilweise um Berichtigungen, weil die Bebauungspläne nach § 13b BauGB bereits rechtskräftig sind), eine in Andelfingen, eine in Egelfingen, eine in Friedingen und eine in Wilflingen. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 14,41 ha.

Zusätzlich ist auch die Ausweisung von zwei gemischten Bauflächen in Langenenslingen und Ittenhausen beabsichtigt. Für die Fläche in Langenenslingen existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der Summe handelt es sich um 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.

Für die Flächen „Stucken (I+II)“, Herdwegäcker und Kurz Gelände, die allesamt nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Flächen werden demnach nur berichtigt. In der Gesamtbilanzierung tauchen sie, weil teilweise schon bebaut, als Reserveflächen auf. Für die Flächen „Stucken (III)“ (Satzungsbeschluss 21.10.2024) und „Strangeläcker“ (Satzungsbeschluss 18.11.2024) wurden Bebauungspläne nach § 13b BauGB aufgestellt. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

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.

Zusätzlich wurden zwischen 2019 und 2024 mittlerweile in den Baugebieten Strangeläcker (Andelfingen), Stucken (Langenenslingen) Kurz Gelände (Egelfingen), Herdwegäcker (Wilflingen) und Riedblick (Ittenhausen) 96 neue Bauvorhaben umgesetzt werden. Dies zeigt den enormen Bedarf nach Wohnbaufläche und die Attraktivität insbesondere für junge Familien in Langenenslingen.

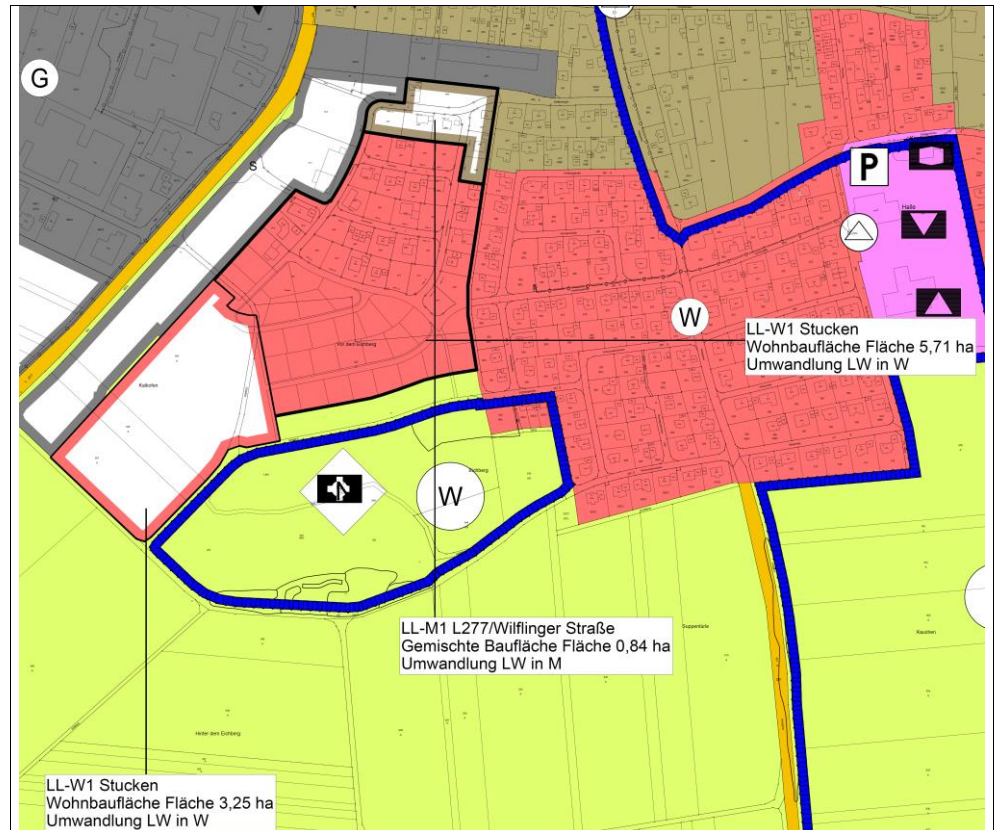
5.5.4

Langenenslingen

Wohnbaufläche
(teilweise Berichtigung)

LL-W1 Stucken“
LL-W1 „Stucken“

3,25 ha
5,71 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

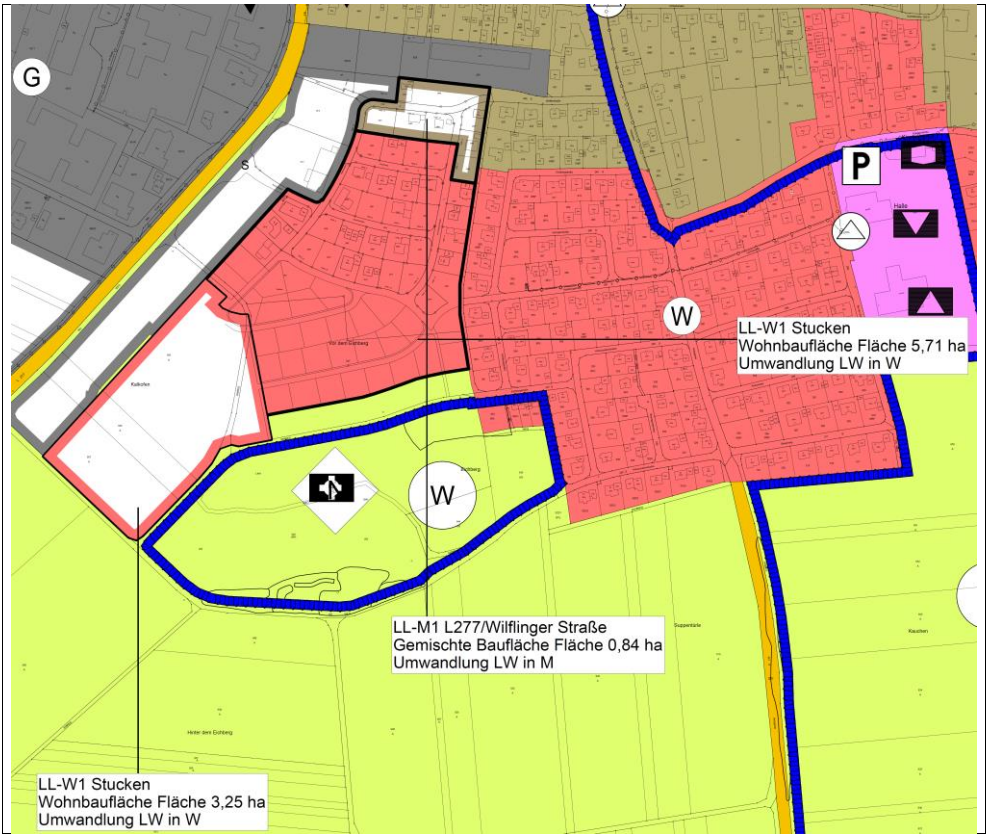
Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 27.07.2018 der Bebauungsplan „Stucken I“ rechtskräftig. Die Flächen sind bis auf eines bereits alle bebaut. Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 30.07.2021 der Bebauungsplan „Stucken II“ rechtskräftig. Die Flächen sind bis auf neun alle verkauft und teilweise bereits bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Für den Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 19.12.2020 der Bebauungsplan „Stucken III“ nach § 13 BauGB aufgestellt worden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt und das Verfahren mit Satzungsbeschluss am 21.10.2024 beendet.

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

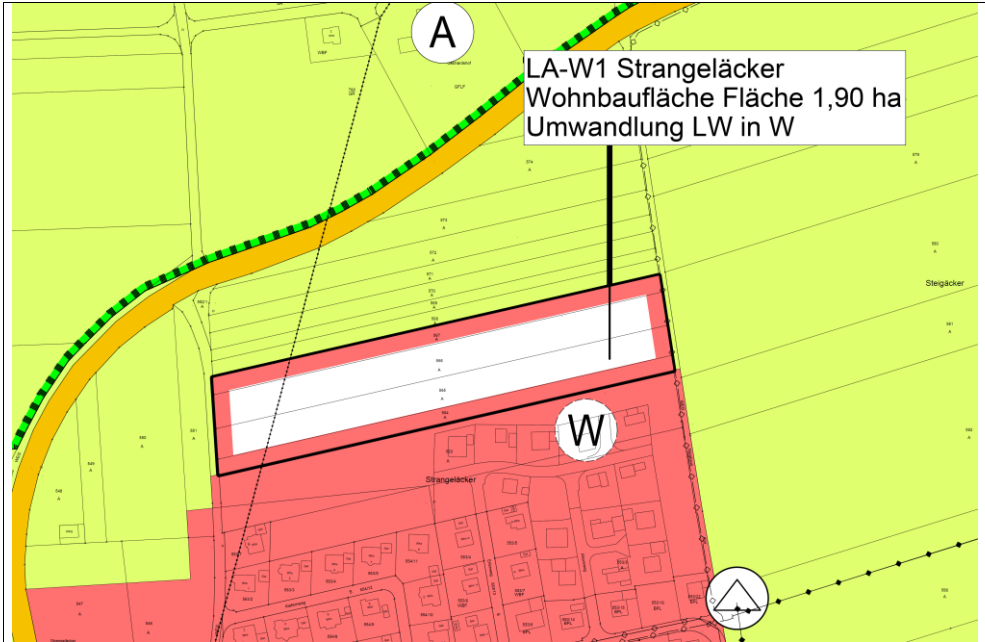
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Der Bebauungsplan L 277 / Wilflinger Straße ist am 17.12.2018 als Satzung beschlossen worden und seit dem 24.01.2024 rechtskräftig sind Flächen sind überwiegend bereits bebaut.

5.5.5
 Langenenslingen-Andelfingen

Wohnbaufläche

LA-W1 „Strangeläcker“
 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	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

Für den Bereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 24.10.2022 der Bebauungsplan „Strangeläcker III“ nach § 13 BauGB aufgestellt worden. Das Bebauungsplanverfahren wird durch den Satzungsbeschluss am 18.11.2024 beendet.

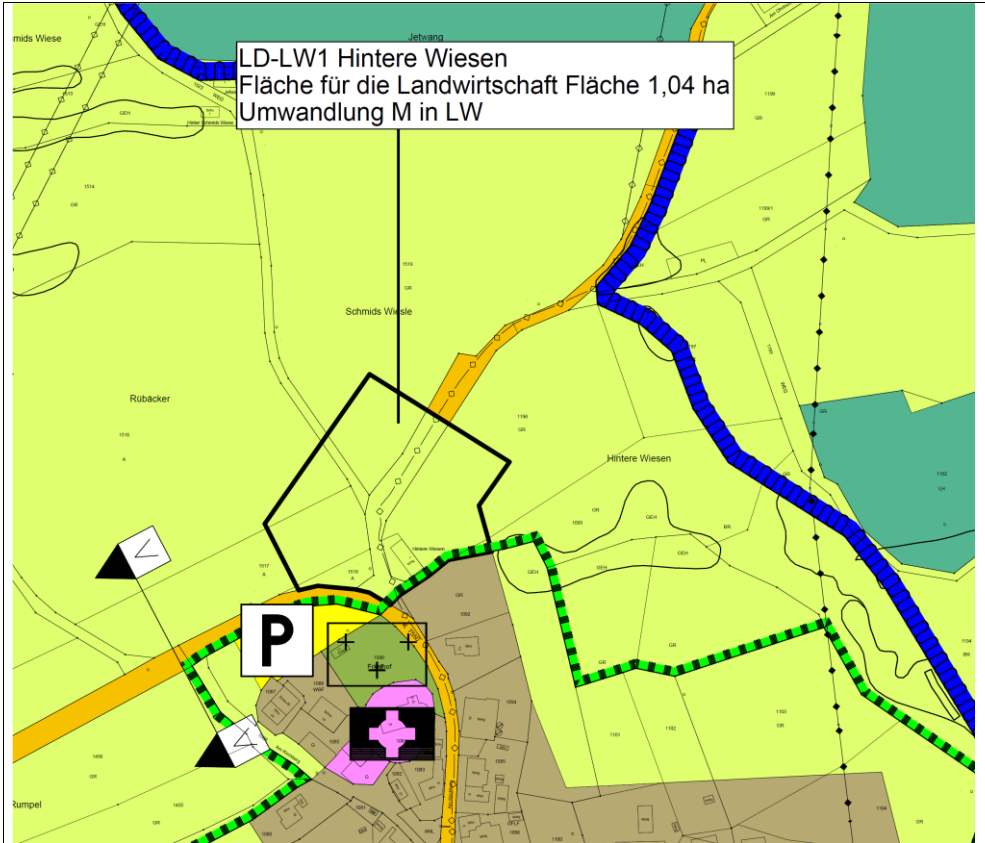
5.5.6

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	Nein
Naturschutzgebiet	
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

Die gemischte Baufläche ist seit der Flächennutzungsplanfortschreibung 1987 enthalten. Genehmigt wurde diese am 16.09.1987.

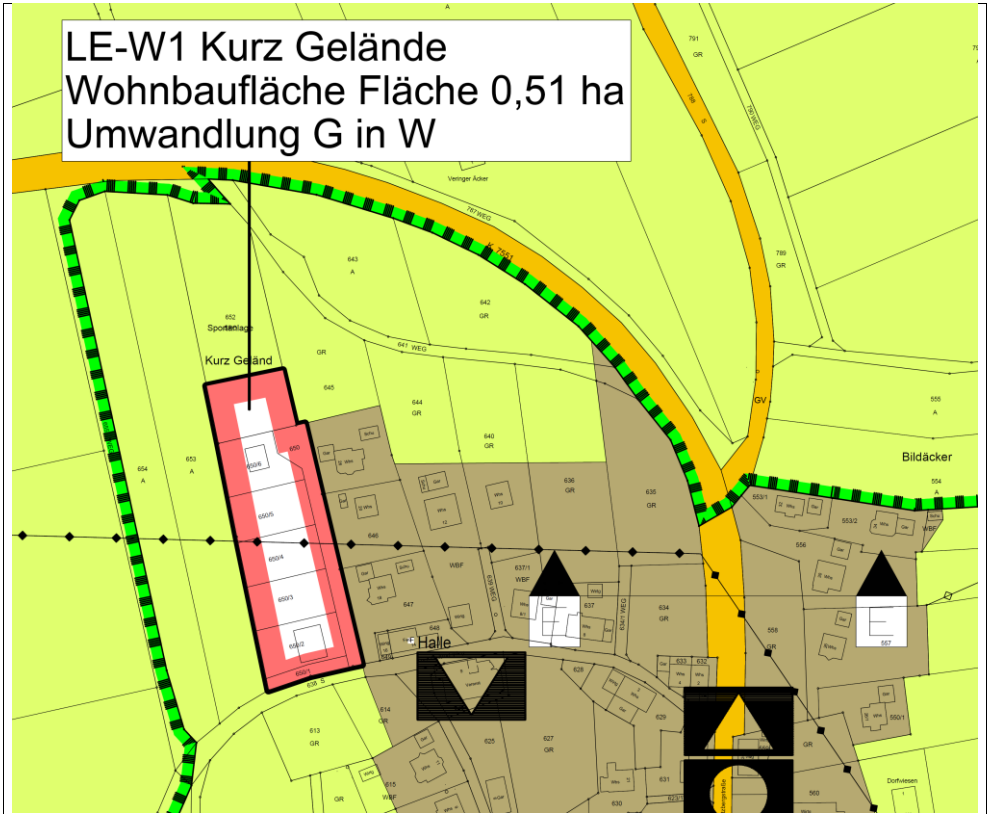
5.5.7

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

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

Da es sich um eine Umwandlung (Berichtigung) noch gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen handelt wird die Fläche nicht mit in die Bilanzierung einfließen.

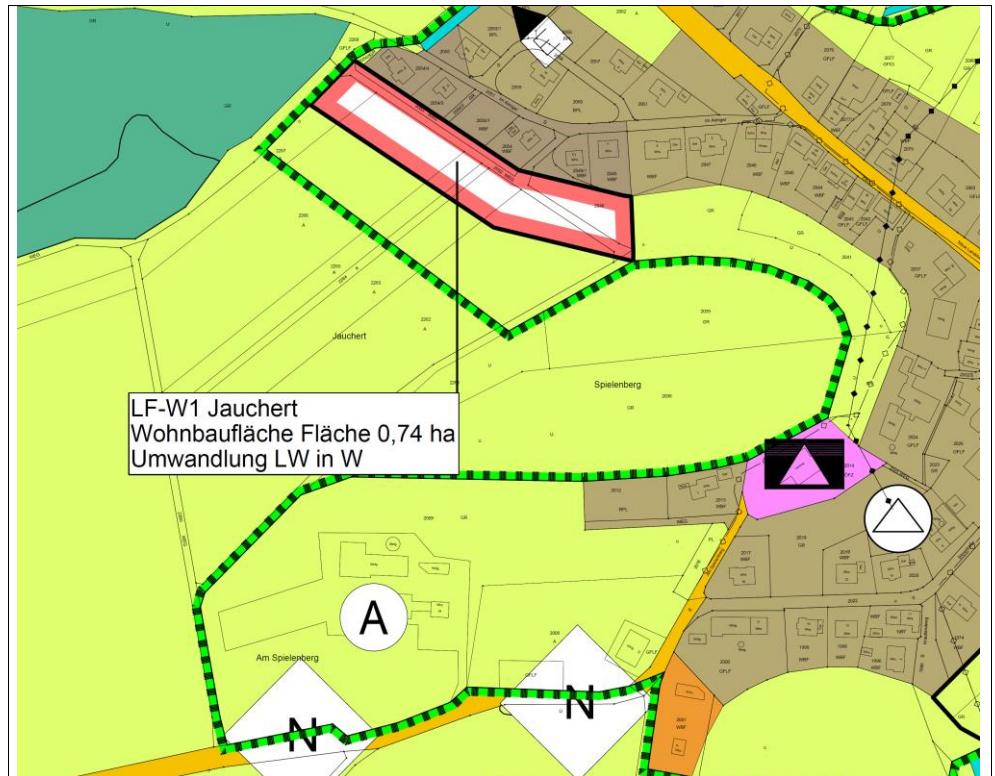
5.5.8

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

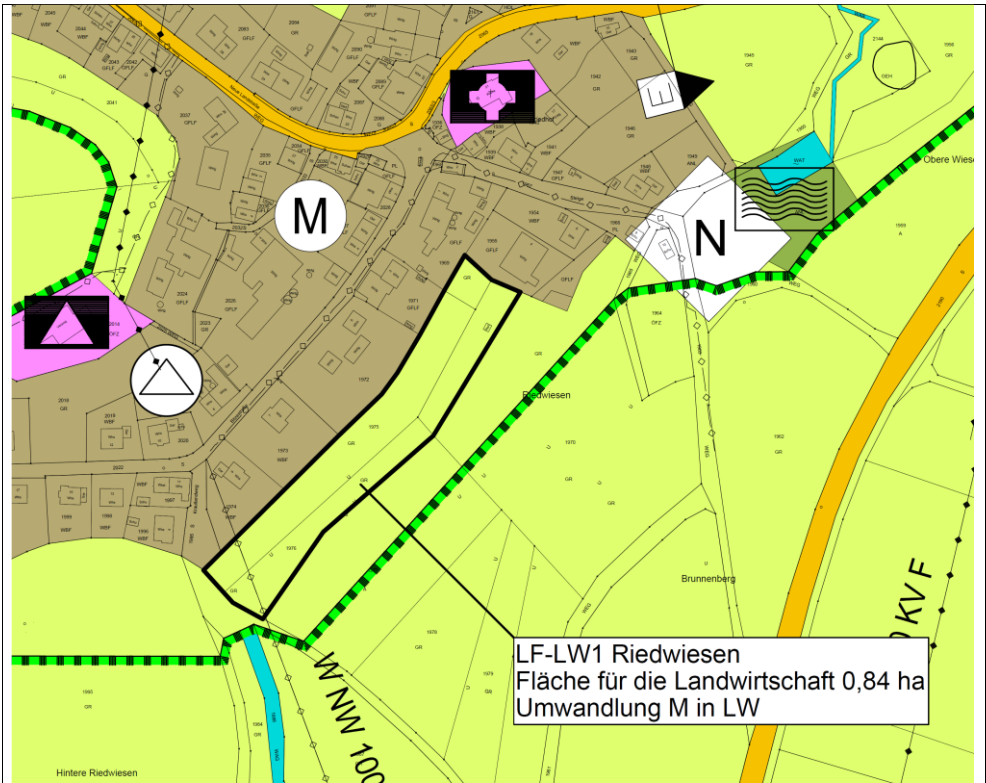
Erheblichkeit
von Eingriffen

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	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

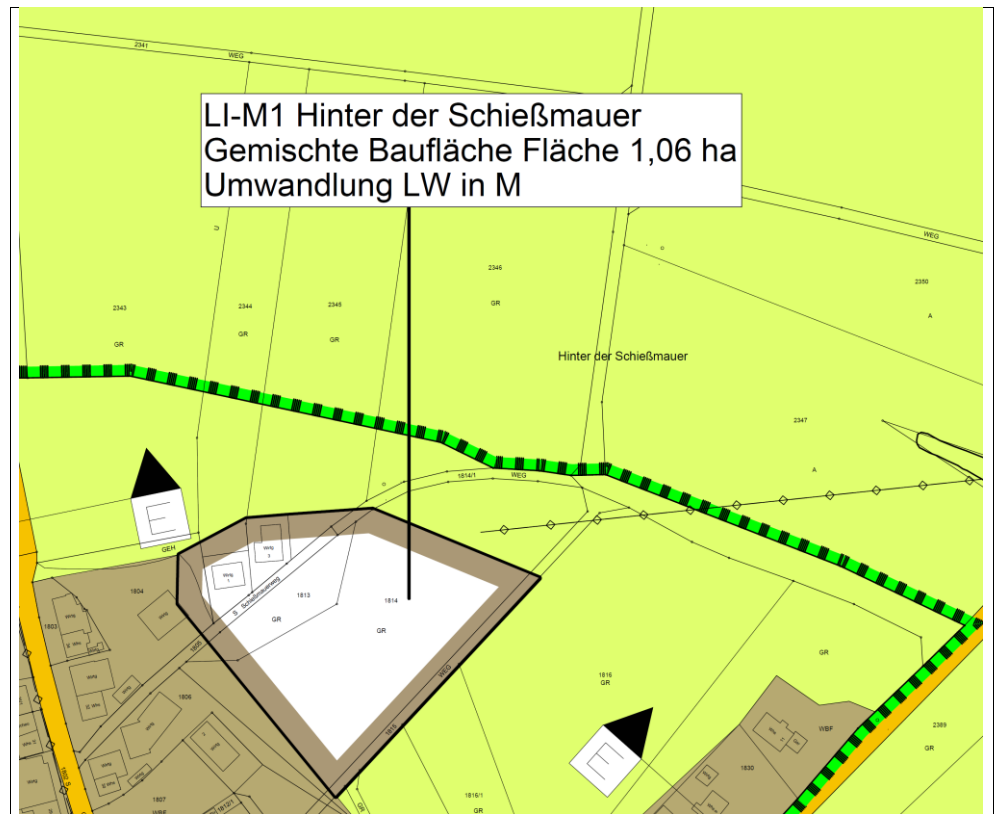
5.5.9

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 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	50 m nördlich
angrenzend §32 Biotop	Nein

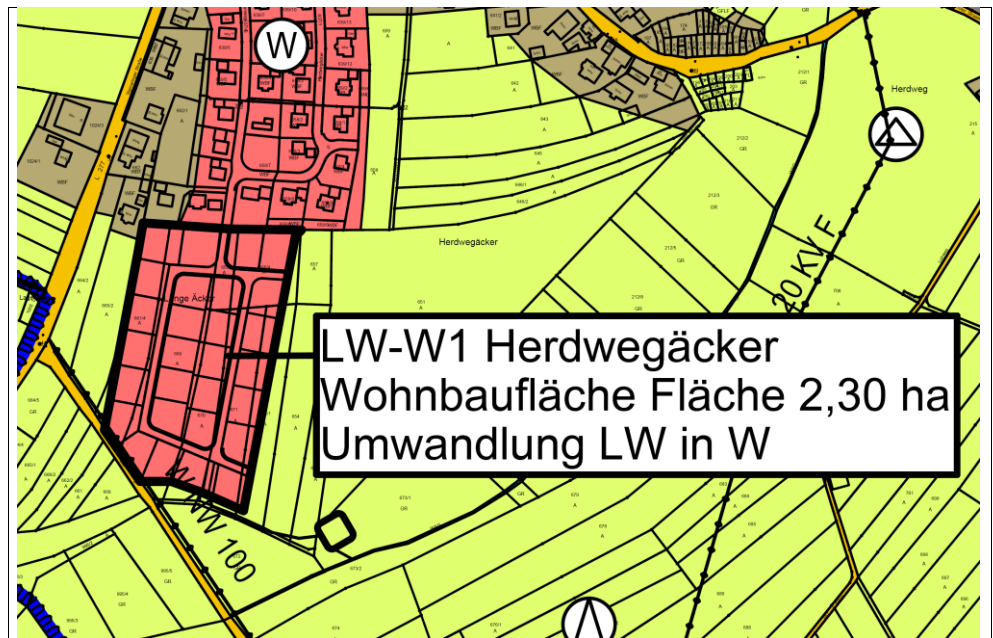
5.5.10

Langenenslingen-Wilflingen

Wohnbaufläche

LW-W1 „Herdwegäcker“

2,30 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

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

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 11.06.2021 der Bebauungsplan „Herdwegäcker III“ rechtskräftig. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

5.5.11

Flächenbilanz Langenenslingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Stucken (III)“	LL-W1	3,25 ha
Wohnbauflächen	„Strangeläcker“	LA-W1	1,90 ha
Wohnbauflächen	„Jauchert“	LF-W1	0,74 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen			5,89 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

5,89 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

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Herdwegäcker“	LW-W1	2,30 ha
Wohnbauflächen	„Stucken (I+II)“	LL-W1	5,71 ha
Wohnbauflächen	„Kurz Gelände“	LF-W1	0,51 ha

5.6

Unlingen

Die Gemeinde Unlingen hat insgesamt 2.423 Einwohner (Stand I/2024) 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:	2.423 (Stand I/2024), (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	2.406 (2013) 2.426 (2023) +0,8% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	2.539 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	31,1 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2020) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.6.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Unlingen insgesamt drei Wohnbauflächen mit einer Größe von 3,21 ha ausweisen.

Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Unlingen im Umfang von insgesamt 0,27 ha an.

Zusätzlich ist auch die Ausweisung von drei gemischten Bauflächen in Unlingen selbst und in Uigendorf beabsichtigt. In der Summe handelt es sich um 2,74 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.

Bei den Flächen „Bühlen“ und „Bühlen IV“ handelt es sich um zwei nach § 13b BauGB in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Diese werden bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Der Entwurfsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.09.2024 gefasst. Diese Flächen werden als Neuausweisungen behandelt.

Bei der Fläche „Osterwiesen“ handelt es sich um einen nach § 13b BauGB aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplan. Diese Fläche wird demnach nur berichtet. In der Gesamtbilanzierung taucht sie nur noch als Reservflächen auf.

Auch die beiden gemischten Bauflächen Bahnhofstraße und Brechgässle werden in der Gesamtbilanzierung nicht berücksichtigt, weil sie eine Umwandlung von bereits genehmigten Bauflächen (gewerbliche Baufläche, Bahnhofstraße und Wohnbaufläche, Brechgässle) darstellen.

Zusätzlich wurden zwischen 2019 und 2024 mittlerweile insbesondere im Hauptort aber auch in den Teilorten 91 neue Bauvorhaben umgesetzt. Dies zeigt den enormen Bedarf nach Wohnbaufläche und die Attraktivität insbesondere für junge Familien in Langenenslingen.

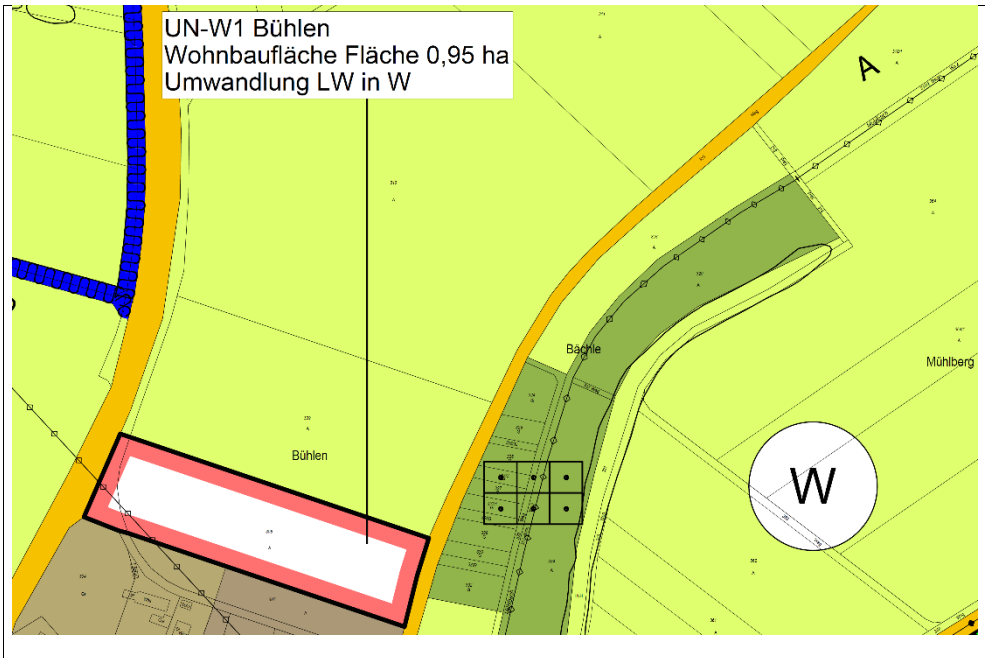
5.6.3

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

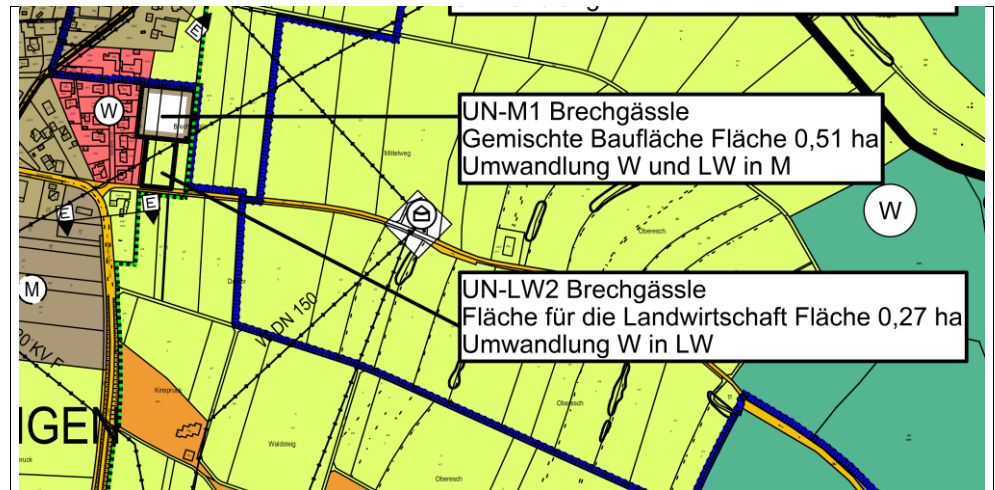
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Die Gemeinde stellt derzeit den dazugehörigen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB auf. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird erstellt und das Verfahren bis 31.12.2024 zu Ende geführt.

Gemischte Baufläche
Fläche für die Landwirtschaft

UN-M1 „Brechgässle“
UN-LW2 „Brechgässle“

0,51 ha
0,27 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	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	Nein

Die Gemeinde stellt derzeit den Bebauungsplan Brechgässle auf. Die Gemeinde Unlingen beabsichtigt am östlichen Siedlungsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des dort angesiedelten Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“ zu schaffen.

Kurzfristig benötigt der Betrieb dringend eine neue Maschinen- und Lagerhalle, die im Plangebiet realisiert werden soll.

Die Erschließung (Straßen, Leitungen, Kanäle etc.) ist gesichert. Die überplanten Grundstücke sind im Eigentum des Gartenbaubetriebes.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Parallelverfahren in eine Mischbaufläche geändert.

Bereits 2019 wurde hierzu eine Bauvoranfrage gestellt.

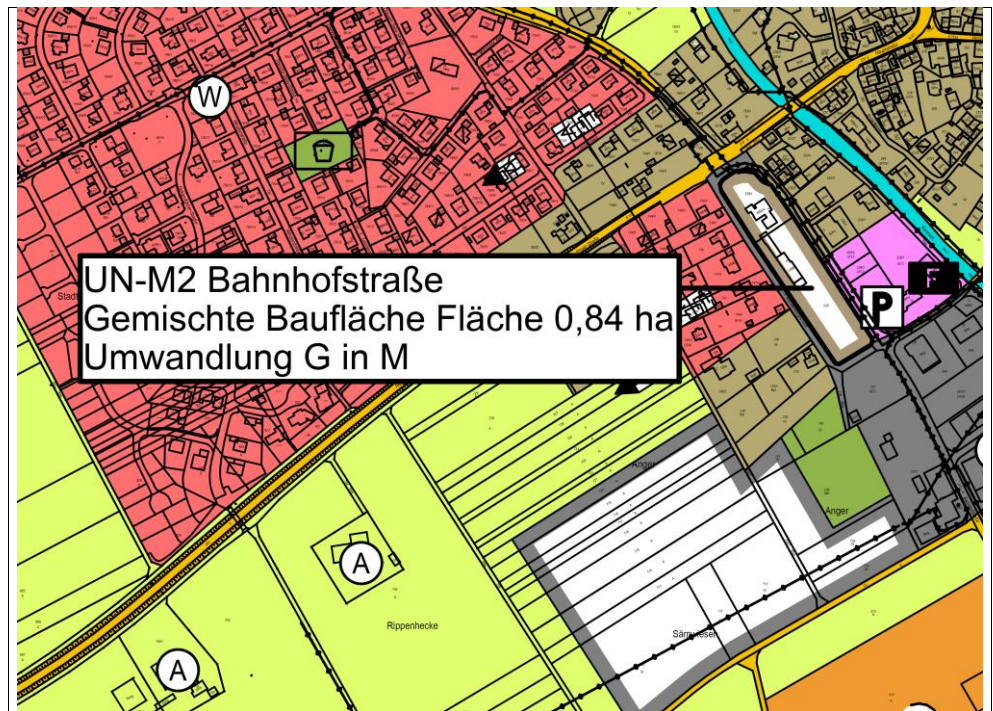
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2022 beschlossen. Der Entwurfsbeschluss fand im Frühjahr 2024 statt. Zur Kompensation wird eine südlich ausgewiesene Wohnbaufläche wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt.

Aufgrund der Umwandlung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche findet diese Fläche keine Eingang in die Flächenbilanzierung. Der abschließende Satzungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.09.2024 gefasst.

Gemischte Baufläche

UN-M2 „Bahnhofstraße“

0,84 ha



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

Entsprechend der zukünftigen beabsichtigten Nutzung soll die Fläche von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche umgewandelt werden. Aufgrund der Umwandlung von gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche findet diese Fläche keine Eingang in die Flächenbilanzierung.

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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

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

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.

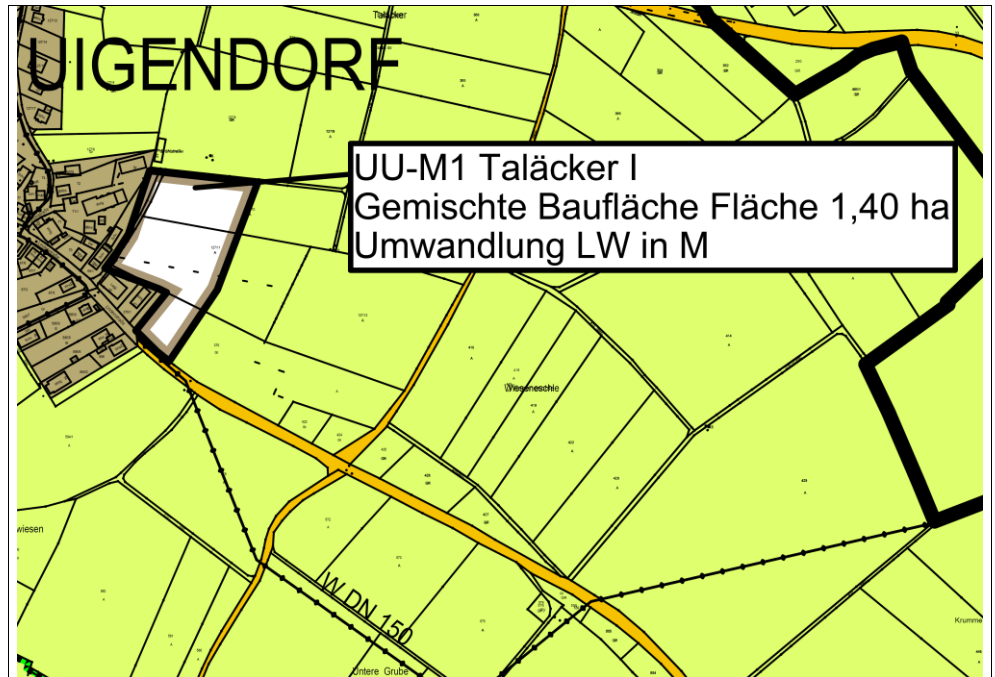
5.6.4

Unlingen-Uigendorf

Gemischte Baufläche

UU-M1 „Taläcker I“

1,40 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	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

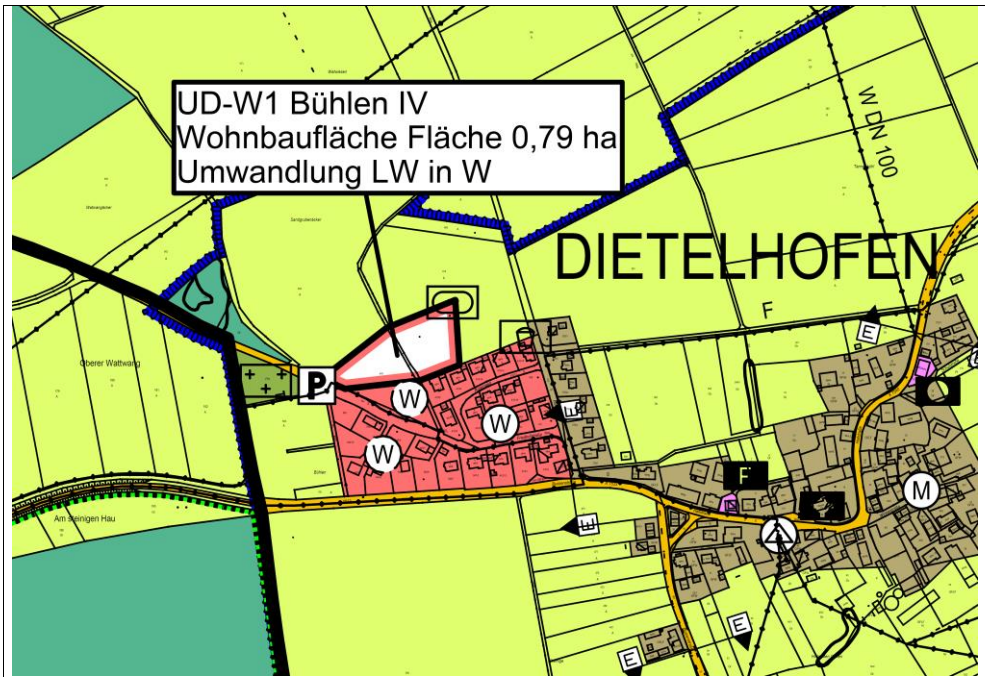
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Es handelt sich um eine Anpassung an einen seit dem 14.07.2023 rechtskräftigen Bebauungsplan Taläcker I.

5.6.5
 Unlingen-Dietelhofen

Wohnbaufläche

UD-W1 „Bühlen IV“
 0,79 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

Die Gemeinde stellt derzeit den dazugehörigen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 215 a BauGB auf.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt und der Entwurfsbeschluss am 23.09.2024 gefasst. Zwischen dem 30.09.2024 – 30.10.2024 fand die

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Der abschließende Satzungsbeschluss soll im Dezember 2024 gefasst werden.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan vom 23.09.2024 wird zum Bedarf folgendes zitiert:

Bedarf

„Die Gemeinde Unlingen benötigt dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Auch im Ortsteil Dietelhofen besteht eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, welche die Gemeinde nicht befriedigen kann. Die Entwicklung des Baugebietes „Bühlen IV“ in Dietelhofen ist deshalb zur Verminderung des Wohnraummangels dringend erforderlich.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde in Dietelhofen keine innerörtlich bebaubaren Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Deshalb wird trotz Außenentwicklung durch den Bebauungsplan der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

Die Entwicklung des Baugebietes „Bühlen IV“ im Außenbereich ist notwendig:

- 1. Es besteht in Dietelhofen eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.*
- 2. Die gemeindlichen Bauplätze in „Bühlen III“ sind alle verkauft und größtenteils bebaut.*
- 3. Ein Teil der Innenbereichsflächen von Dietelhofen, insbesondere im zentralen Bereich, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet oder die Flächen können aufgrund des landwirtschaftlichen Bestandsschutzes nicht bebaut werden.*
- 4. Andere alternative Bauflächen im Innenbereich von Dietelhofen sind nicht vorhanden oder ein Grunderwerb ist nicht möglich.*
- 5. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind in der Friedhofstraße für eine nordöstliche Erweiterung bereits hergestellt.*

Die Gemeinde kann den vorhandenen Bauinteressenten aus den oben genannten Gründen keinerlei Baugrundstücke anbieten. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen oder anderen Ortsrandflächen kann deshalb nur im nördlichen Anschluss an das Baugebiet „Bühlen III“ der Bebauungsplan „Bühlen IV“ eine Weiterentwicklung von Dietelhofen ermöglichen und den Bedarf an Wohnraum mindern. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung des Baugebietes ist dringend erforderlich. Der Grundsatz einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird beachtet.

Um auf den Wohnflächenbedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 12.12.2022 beschlossen, am westlichen Rand von Dietelhofen den Bebauungsplan „Bühlen IV“ mit ca. 1,1 ha aufzustellen. Durch den Bebauungsplan können 14 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) bereitgestellt werden.“

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

„Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Dietelhofen ist aber im Regionalplan im Gesamten rundum von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen umgeben. Um in Dietelhofen eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Die Gemeinde hat im Zuge der Vorplanung auch eine alternative Bebauungsmöglichkeit in einer zentraleren Ortslage von Dietelhofen, südlich des Feldweges 372, geprüft. Von einer weiteren Planung in diesem Bereich wurde abgesehen, da hier kein Grunderwerb möglich ist und da im Randbereich

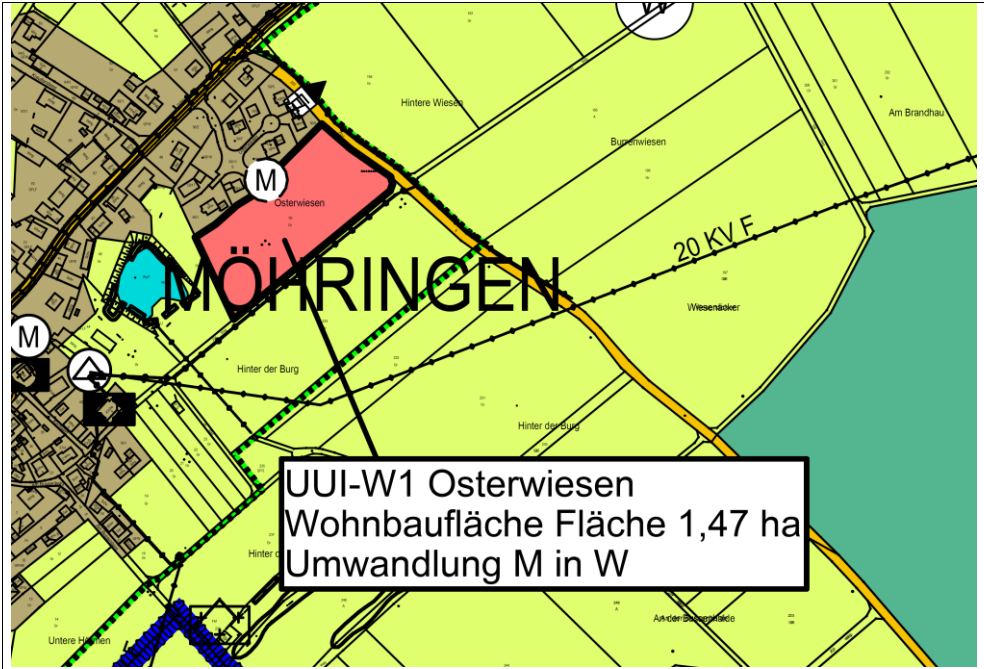
bestandgeschützte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Auch diese Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.“

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorbehaltsflur I dargestellt. Damit werden die höherwertigen Vorrangflur Flächen geschont. Laut Flurbilanz gibt es in ganz Unlingen insgesamt nur 29,8 ha die schlechter (Vorbehaltsflur II) eingestuft sind. Grenzflur oder Untergrenzflur Flächen sind in Unlingen keine vorhanden. Damit beträgt der landwirtschaftliche Flächenentzug lediglich 0,04 % (Laut Stala BW insgesamt 1.838 ha landwirtschaftliche Flächen).

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

5.6.6
Unlingen-Möhringen

Wohnbaufläche	UUI-W1 „Osterwiesen“ 1,47 ha
---------------	---



Lage im Siedlungsgebiet	Östlicher 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit
von Eingriffen

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

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche ist seit dem 17.12.2021 der Bebauungsplan „Osterwiesen II“ rechtskräftig. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche findet neben der Tatsache, dass es sich um eine Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche handelt, in der Bilanzierung nicht statt.

5.6.7

Flächenbilanz Unlingen

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Bühlen“	UN-W1	0,95 ha
Wohnbauflächen	„Bühlen IV“	UD-W1	0,79 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen **1,74 ha**

Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Brechgässle“	UN-LW2	-0,27 ha
----------------------------------	---------------	--------	----------

Rücknahme Gemischte Baufläche **- 0,27 ha**

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo **1,47 ha**

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche	„Brechgässle“	UN-M1	0,51 ha
Gemischte Baufläche	„Bahnhofstraße“	UN-M2	0,84 ha
Gemischte Baufläche	„Taläcker I“	UU-M1	1,40 ha

Neuausweisung Gemischte Bauflächen **2,74 ha**

Rücknahme
Gemischte Baufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Mühlberg“	UN-LW1	- 2,88 ha
----------------------------------	------------	--------	-----------

Rücknahme Gemischte Baufläche **- 2,88 ha**

Neuausweisung Gemischte Baufläche Saldo **- 0,14 ha**

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Osterwiesen“	UUI-W1	1,47 ha
----------------	---------------	--------	---------

5.7

Uttenweiler

Die Gemeinde Uttenweiler hat insgesamt 3.717 Einwohner (Stand I/2024) und umfasst eine Fläche von 4.976 ha. Uttenweiler besteht aus 8 Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Oberwachingen, Dieterskirch, Dietershausen, Offingen (mit Dentina), Sauggart, Ahlen und Minderreuti zu Uttenweiler.

5.7.1

Strukturdaten

Flächengröße:	4.976 ha (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Einwohner:	3.717 Einwohner (Stand I/2024) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungswachstum	3.476 (2013) 3.720 (2023) +7,0% (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Bevölkerungsprognose	3.839 im Jahr 2040 (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)
Wohndichte:	36,1 Einwohner/ha Wohnfläche (Stand 2022) (Quelle: www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

5.7.2

Zielsetzungen der Fortschreibung

Im Rahmen der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau möchte die Gemeinde Uttenweiler insgesamt elf Wohnbauflächen ausweisen. Drei davon in Uttenweiler selbst, drei in Ahlen und jeweils eine in Dietershausen, Dieterskirchen, Oberwachingen, Offingen und Sauggart. Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von 12,63 ha.

Zur Kompensation bietet die Gemeinde im Hauptort die Rücknahme von Wohnbauflächen durch die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Umfang von insgesamt 5,71 an.

Im Hauptort, in Oberwachingen und in Offingen möchte die Gemeinde außerdem drei gemischte Bauflächen ausweisen, deren Fläche insgesamt 5,88 ha beträgt. Zur Kompensation bietet die Gemeinde die Rücknahme einer gemischten Baufläche in Sauggart im Umfang von 0,52 ha an.

Fläche „Krautgärten“

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung dieser Flächen für die der rechtskräftige Bebauungsplan existiert, erfolgt in der Gesamtbilanzierung daher nicht mehr.

Fläche „Stumpengröble“

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Fläche „Kirchenesch“

Für die im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die Flächen sind bereits verkauft. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Fläche „Eichholz“

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung dieser Flächen für die der rechtskräftige Bebauungsplan existiert, erfolgt in der Gesamtbilanzierung daher nicht mehr.

Fläche „Laubental“

Für die im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die Flächen sind bereits verkauft. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung dieser Flächen für die der rechtskräftige Bebauungsplan existiert, erfolgt in der Gesamtbilanzierung daher nicht mehr.

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. Saugarter Straße 18

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

1.3. Saugarter 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 Tagesbetreuungsräumlichkeiten, Schaffung von Räumlichkeiten für einen Arzt und eine Zahnärztin, Investition 8,7 Mio. Euro

1.5. Saugarter 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 Mehrfamilienhäusern
 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. Dentine
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.

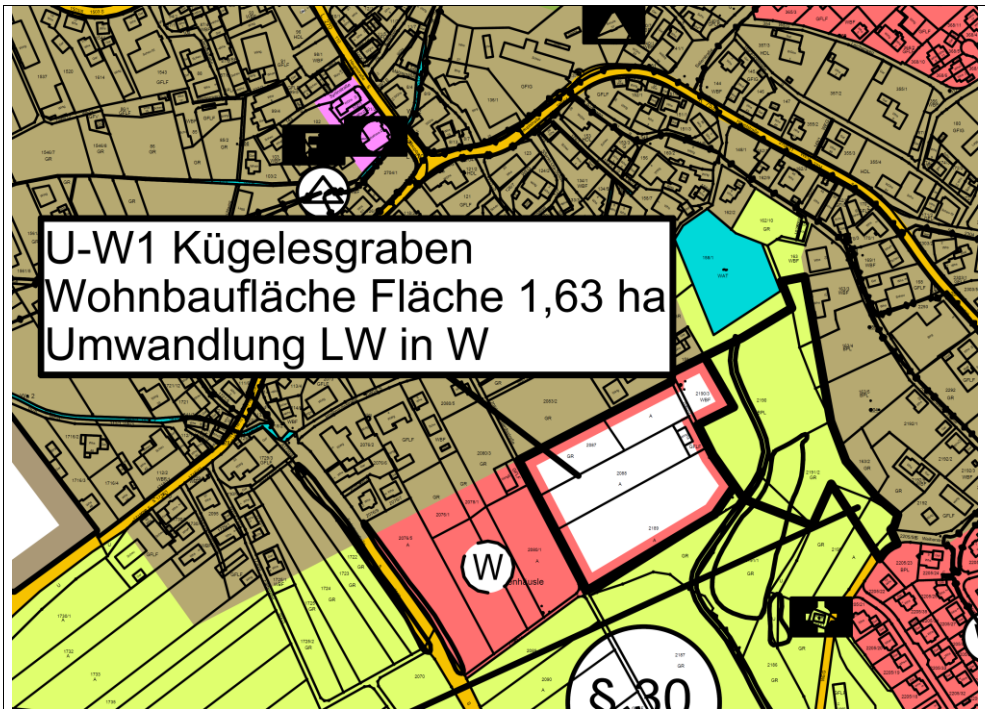
Zusätzlich wurden zwischen 2019 und 2024 mittlerweile in den Baugebieten Im Baidt (Offingen), im Hauptort selber (vor allem Bucheneschle), Am Pfarrgarten (Dieterskirchen) und Zur Schmiede (Dietershausen) 82 neue Bauvorhaben umgesetzt werden. Dies zeigt den enormen Bedarf nach Wohnbaufläche und die Attraktivität insbesondere für junge Familien in Langenenslingen.

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
 Uttenweiler

Wohnbaufläche

U-W1 „Kügelesgraben“
 1,63 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

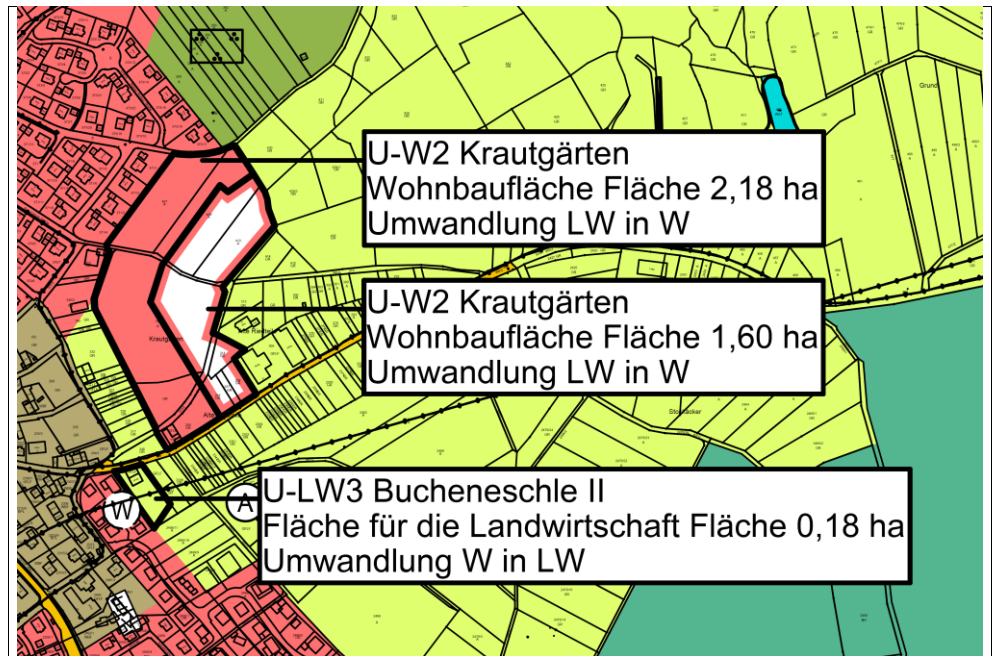
Erheblichkeit von Eingriffen

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

Wohnbaufläche
(teilweise Berichtigung)

U-W2 „Krautgärten“
U-W2 „Krautgärten“

1,60 ha
2,18 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

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (05.12.2023) teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Zwar ist im Regionalplan im Gegensatz zu anderen Ortschaften (z. B. Uigendorf oder Dietelhofen) ein Schutzabstand zwischen bestehendem Siedlungsrand und landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen vorhanden, dieser reicht jedoch nicht aus oder ist in Bereichen in denen eine Siedlungsentwicklung derzeit nicht möglich ist weil z. B. landwirtschaftliche Emissionen dies verhindern. Um in Uttenweiler eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

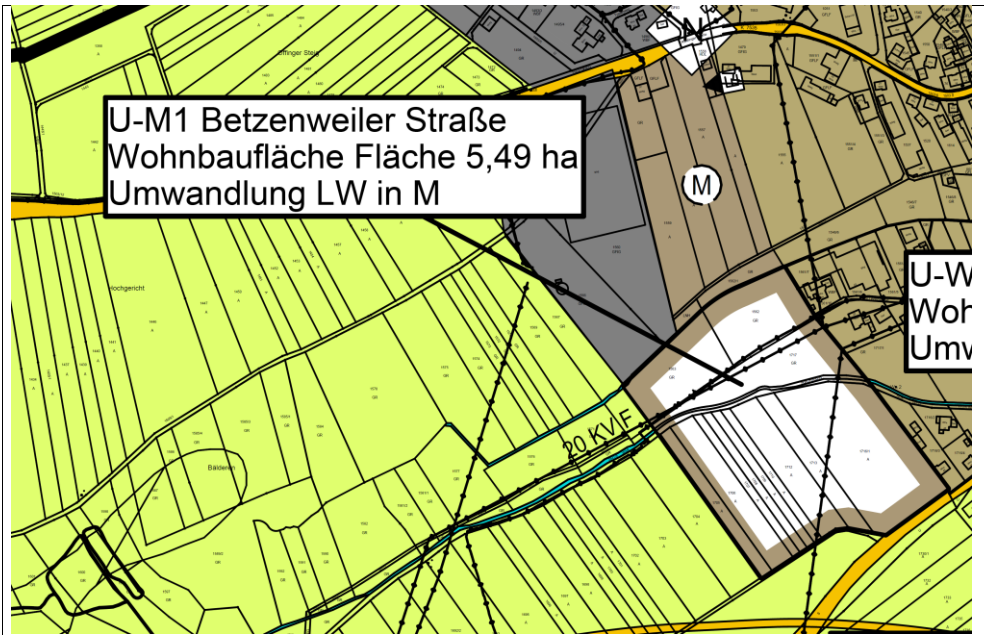
Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorbehaltsflur I dargestellt. In der differenzierteren Bodenpotentialkarte wird diese im Bereich des Plangebietes nur geringfügig als Vorbehaltspotenzial I Fläche dargestellt. Der Großteil der Fläche wird als Vorbehaltspotenzial II dargestellt. Damit werden die hochwertigeren Vorrangflur und Vorbehaltsflur I Flächen geschont. Laut Flurbilanz gibt es in ganz Uttenweiler insgesamt nur sehr wenige schlechter (Vorbehaltsflur II) eingestuft sind. Grenzflur oder Untergrenzflur Flächen sind in Uttenweiler keine vorhanden. Damit beträgt der landwirtschaftliche Flächenentzug lediglich 0,05 % (Laut Stala BW insgesamt 3.278 ha landwirtschaftliche Flächen im Bezug auf 1,60 ha Flächenausweisung. Die restlichen 2,18 ha sind im Regionalplan bereits schon nicht mehr als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt).

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

Gemischte Baufläche

U-M1 „Betzenweiler Straße“

5,49 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	Ja
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Ja

Die Fläche soll der Erweiterung von bereits im Ort befindlichen Handwerkerbetrieben östliche des Plangebietes in Kombination mit Wohnnutzung dienen.

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (05.12.2023) teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der

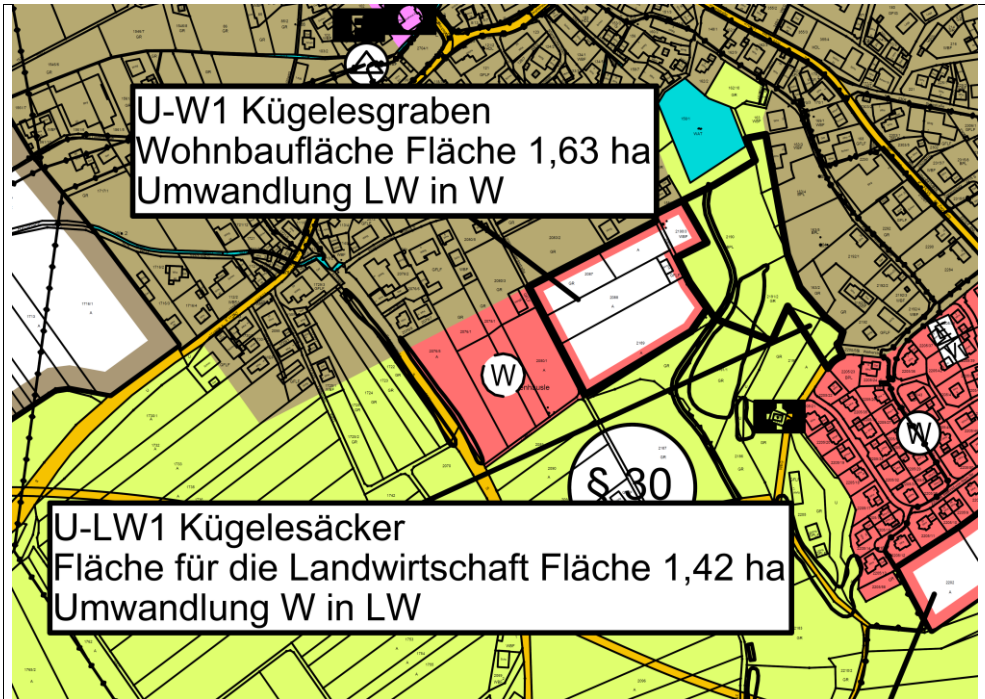
landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Zwar ist im Regionalplan im Gegensatz zu anderen Ortschaften (z. B. Uigendorf oder Dietelhofen) ein Schutzabstand zwischen bestehendem Siedlungsrand und landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen vorhanden, dieser reicht jedoch nicht aus oder ist in Bereichen in denen eine Siedlungsentwicklung derzeit nicht möglich ist weil z. B. landwirtschaftliche Emissionen dies verhindern. Um in Uttenweiler eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorbehaltsflur I dargestellt. In der differenzierteren Bodenpotentialkarte wird diese im Bereich des Plangebietes nur geringfügig als Vorbehaltspotenzial I Fläche dargestellt. Der Großteil der Fläche wird als Vorbehaltspotenzial II oder teilweise sogar als Grenzpotenzial dargestellt. Damit werden die hochwertigeren Vorrangflur und Vorbehaltsflur I Flächen geschont. Laut Flurbilanz gibt es in ganz Uttenweiler insgesamt nur sehr wenige schlechter (Vorbehaltsflur II) eingestuft sind. Grenzflur oder Untergrenzflur Flächen sind in Uttenweiler keine vorhanden. Damit beträgt der landwirtschaftliche Flächenentzug lediglich 0,16 % (Laut Stala BW insgesamt 3.278 ha landwirtschaftliche Flächen).

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

Fläche für die
Landwirtschaft

U-LW1 „Kügelesäcker“	1,42 ha
----------------------	---------



Lage im Siedlungsgebiet	Südlicher 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	Ja

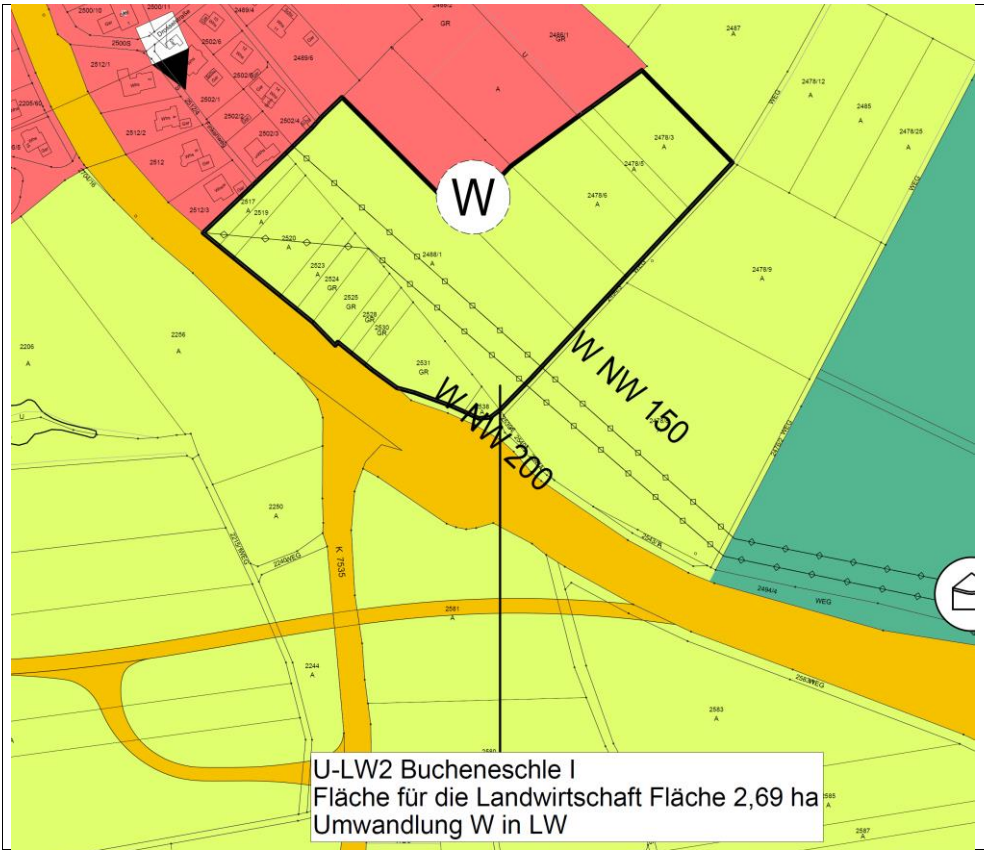
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

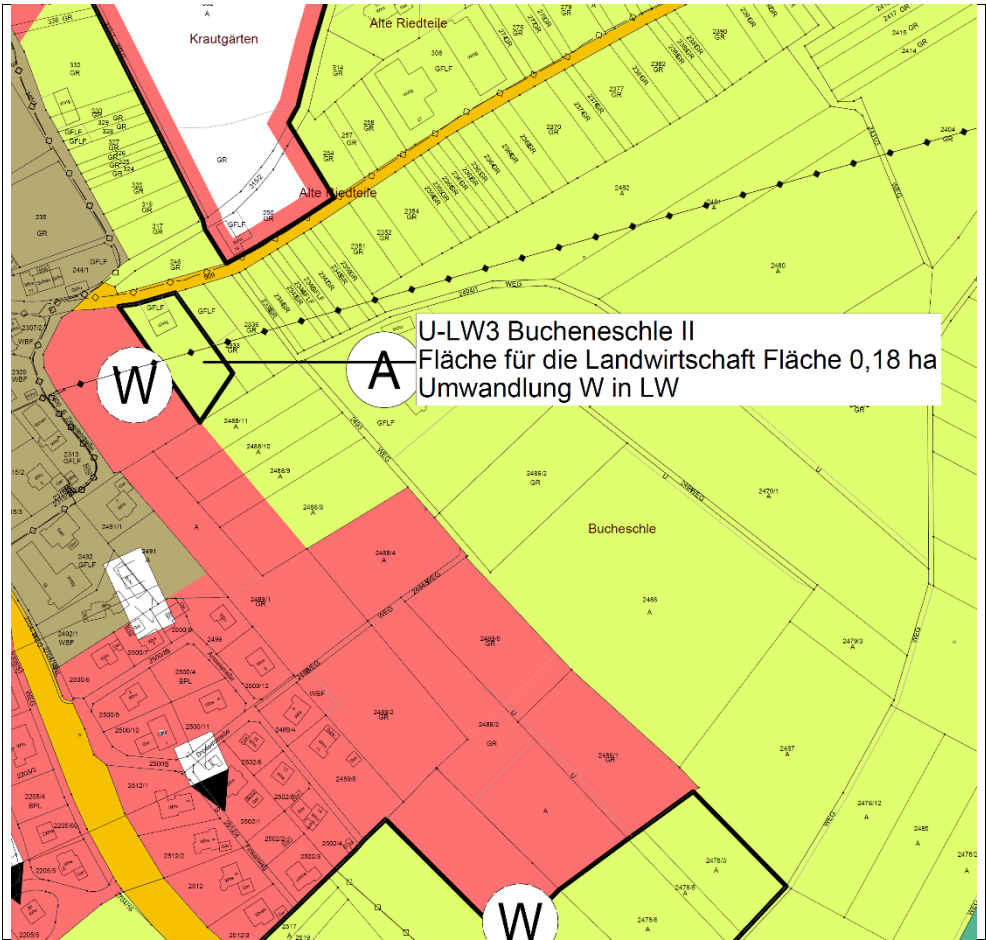
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

Fläche für die
Landwirtschaft

U-LW3 „Bucheneschle 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

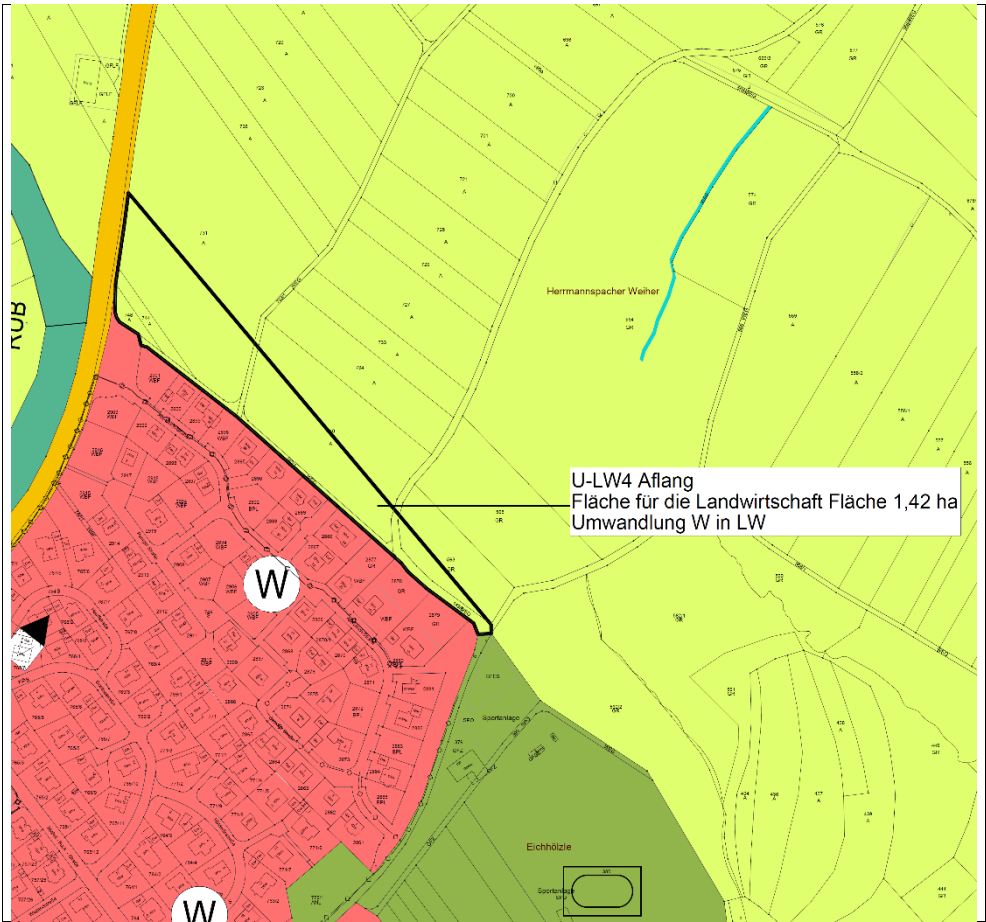
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

Fläche für die
Landwirtschaft

U-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	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

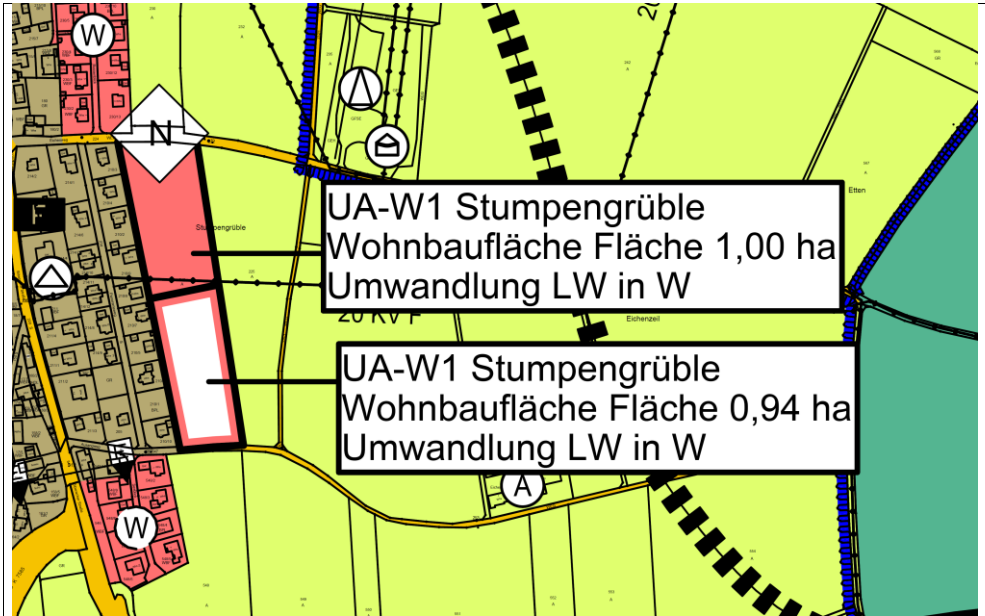
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

5.7.5
 Uttenweiler-Ahlen

Wohnbaufläche
 (teilweise Berichtigung)

UA-W1 „Stumpengrüble“	0,94 ha
UA-W1 „Stumpengrüble“	1,00 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

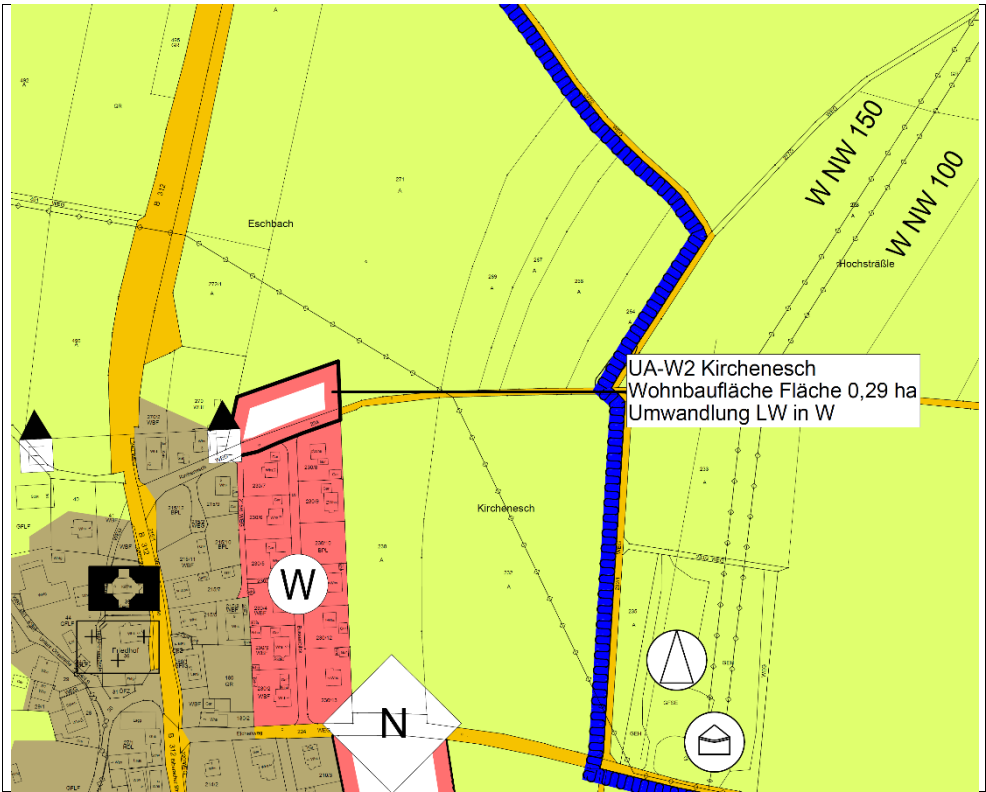
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

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

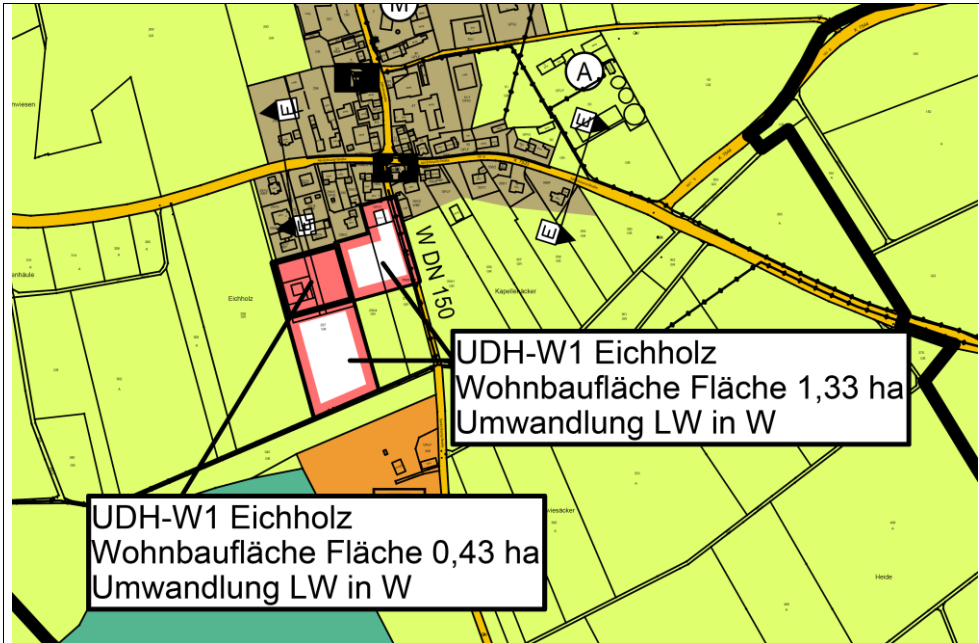
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotop	Nein

Für die im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die Flächen sind bereits verkauft. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

5.7.6
 Uttenweiler-Dietershausen

Wohnbaufläche
 (teilweise Berichtigung)

UDH-W1 „Eichholz“	1,33 ha
UDH-W1 „Eichholz“	0,43 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

Für einen Teilbereich der im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die meisten Flächen sind bereits verkauft und teilweise auch schon bebaut. Weitere sind reserviert. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Zum Konflikt mit dem im Regionalplan Donau-Iller (05.12.2023) dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird folgende Abwägung vorgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (05.12.2023) teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche ein besonderes Gewicht zu. Zwar ist im Regionalplan im Gegensatz zu anderen Ortschaften (z. B. Uigendorf oder Dietelhofen) ein Schutzabstand zwischen bestehendem Siedlungsrand und landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen vorhanden, dieser reicht jedoch nicht aus oder ist in Bereichen in denen eine Siedlungsentwicklung derzeit nicht möglich ist weil z. B. landwirtschaftliche Emissionen dies verhindern. Um in Dietershausen eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich. Die Ziele der Raumordnung werden trotzdem beachtet.

Nach der Flurbilanz 2022 des LEL ist die Fläche als Vorbehaltsflur I dargestellt. Damit werden die höherwertigen Vorrangflur Flächen geschont. Laut Flurbilanz gibt es in ganz Uttenweiler insgesamt nur sehr wenige schlechter (Vorbehaltsflur II) eingestuft sind. Grenzflur oder Untergrenzflur Flächen sind in Uttenweiler keine vorhanden. Damit beträgt der landwirtschaftliche Flächenentzug lediglich 0,05 % (Laut Stala BW insgesamt 3.278 ha landwirtschaftliche Flächen).

Die Gemeinde und die Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hält an der geplanten Ausweisung des Baugebietes fest. Der Bedarf nach dringend benötigten Wohnbauflächen wird seitens der Gemeinde und der Verwaltungsgemeinschaft höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort.

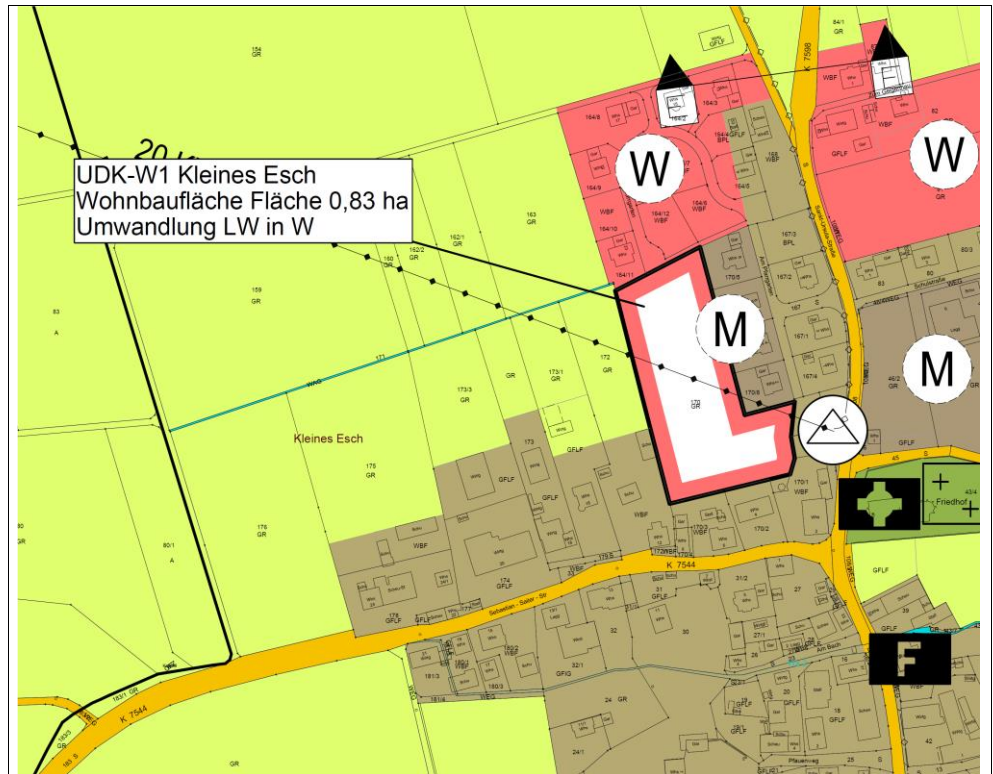
5.7.7

Uttenweiler-Dieterskirch

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

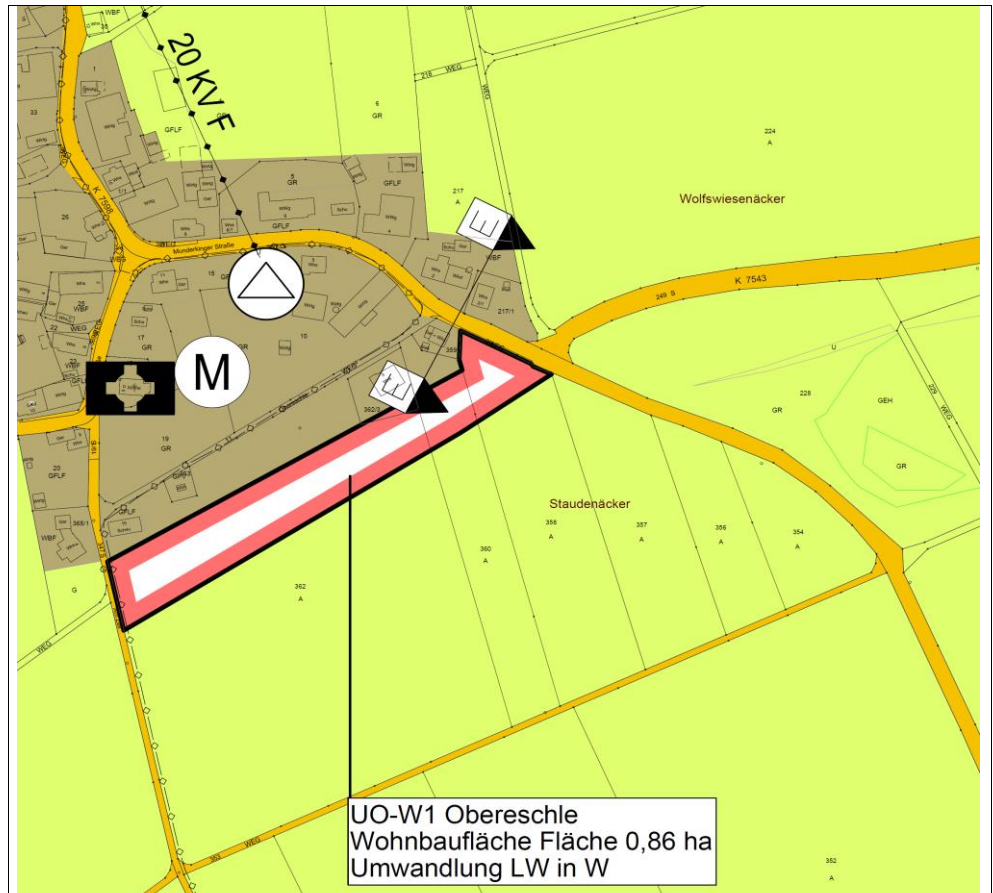
5.7.8

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	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

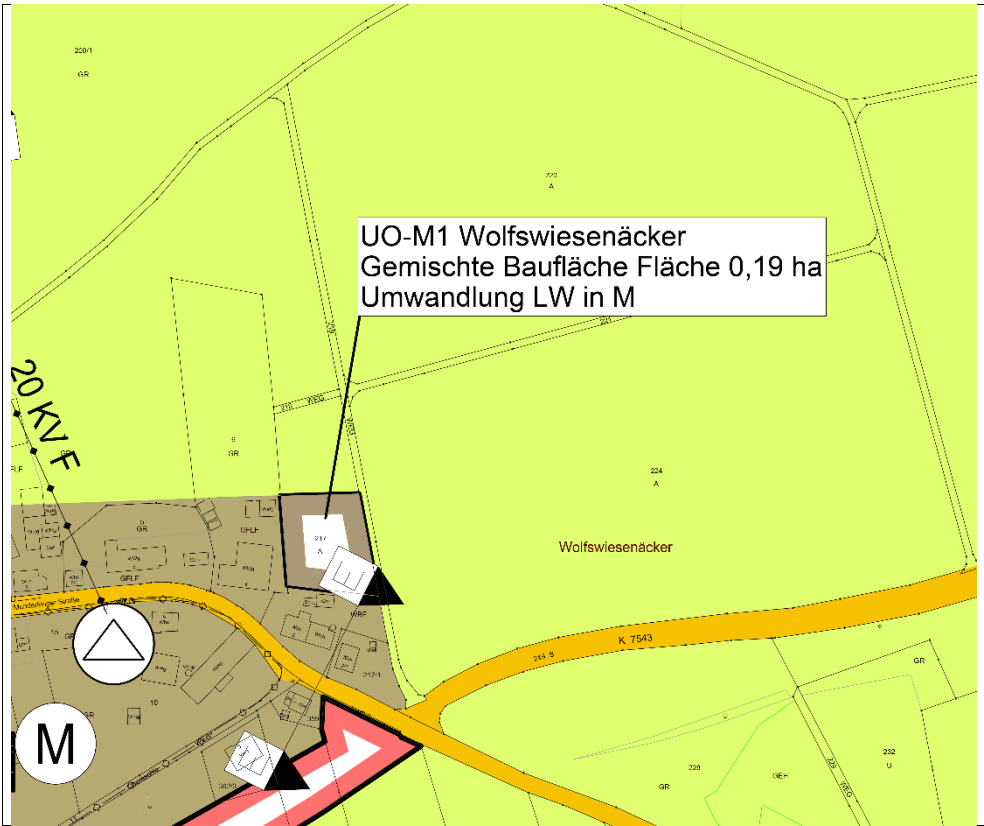
Erheblichkeit
von Eingriffen

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

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	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

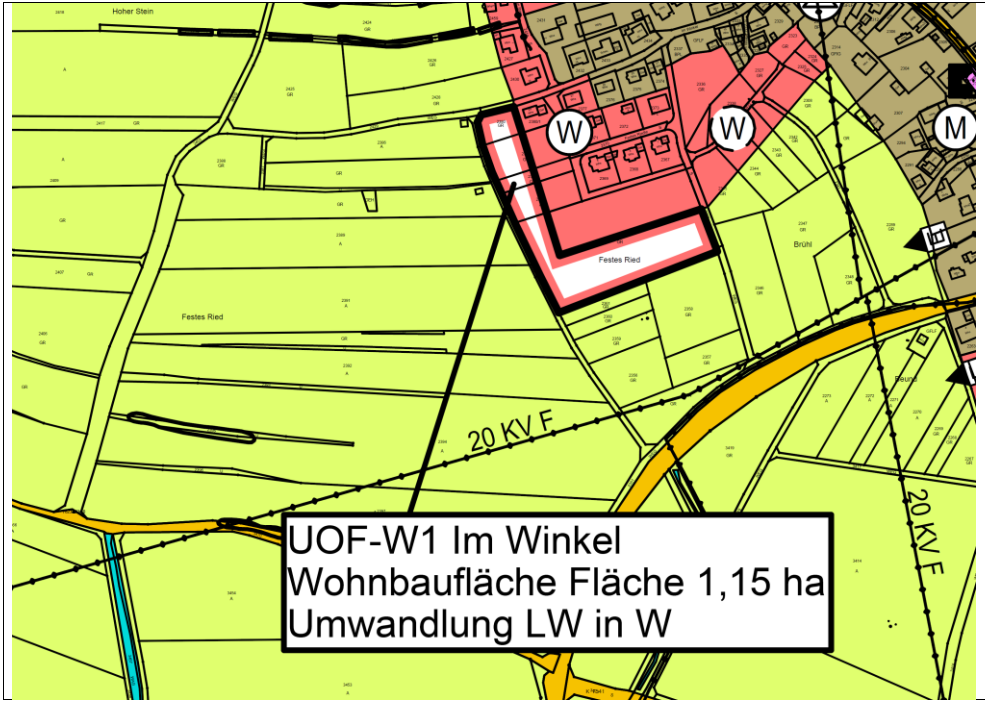
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Es handelt sich um die Berichtigung an eine bestehende Ergänzungssatzung.

5.7.9
 Uttenweiler-Offingen

Wohnbaufläche

UOF-W1 „Im Winkel“
 1,15 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	Ja
Landschaftsschutzgebiet	Nein
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotop / Naturdenkmale	Nein

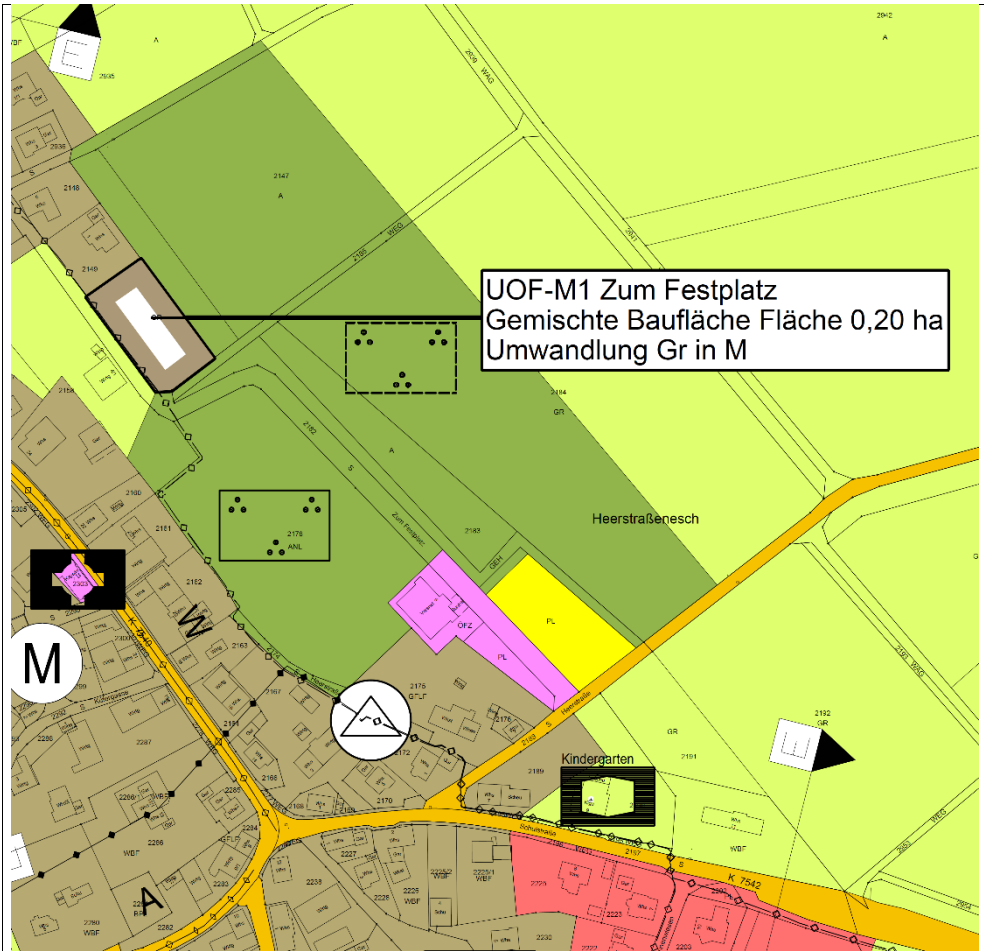
Erheblichkeit von Eingriffen

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

Gemischte Baufläche

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	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Ja
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Nein
WSG Zone III	Nein
§32 Biotope / Naturdenkmale	Nein

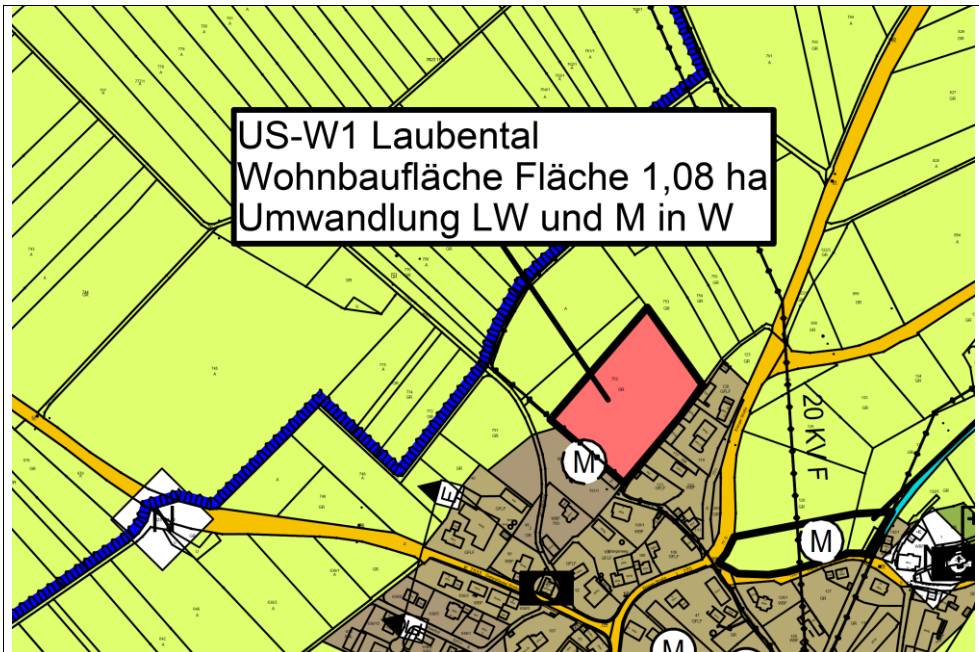
Erheblichkeit von Eingriffen

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

5.7.10
 Uttenweiler-Sauggart

Wohnbaufläche

US-W1 „Laubental“
 1,08 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

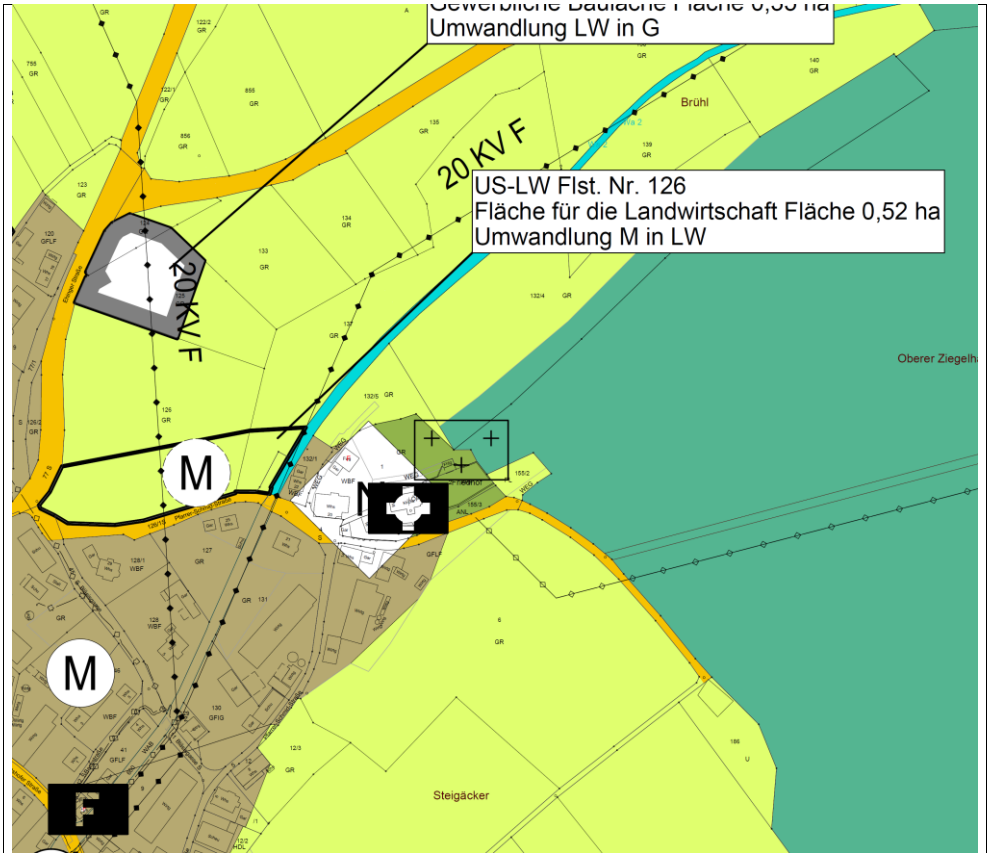
ökologisch wertvolle Teilflächen	Nein
angrenzend Waldflächen	Nein
angrenzend FFH- / Vogelschutzgebiete	Nein
angrenzend LSG	Nein
angrenzend §32 Biotope	Nein

Für die im Plan dargestellten Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde. Die Flächen sind bereits verkauft. Durch die Bauverpflichtung ist gesichert, dass diese in den nächsten Jahren auch bebaut werden. Die noch freien Grundstücke sind in den Reserveflächen der Gemeinde berücksichtigt. Eine zusätzliche Anrechnung der Fläche in der Bilanzierung erfolgt daher nicht mehr.

Fläche für die Landwirtschaft

US-LW1 „Flst. Nr. 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 Biotope / Naturdenkmale	Nein

Erheblichkeit von Eingriffen

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

5.7.11

Flächenbilanz Uttenweiler

Neuausweisung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Kügelesgraben“	U-W1	1,63 ha
Wohnbauflächen	„Krautgärten“	U-W2	1,60 ha
Wohnbauflächen	„Stumpengrübte“	UA-W1	0,94 ha
Wohnbauflächen	„Eichholz“	UDH-W 1	1,33 ha
Wohnbauflächen	„Kleines Esch“	UDK-W1	0,83 ha
Wohnbauflächen	„Obereschle“	UO-W1	0,86 ha
Wohnbauflächen	„Im Winkel“	UOF-W1	0,45 ha

Neuausweisung Wohnbauflächen

7,64 ha

Rücknahme
Wohnbaufläche

Fläche für die Landwirtschaft	„Kügelesäcker“	U-LW1	- 1,42 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

- 5,71 ha

Neuausweisung Wohnbaufläche Saldo

1,93 ha

Neuausweisung
Gemischte Baufläche

Gemischte Bauflächen	„Zum Festplatz“	UOF-M1	0,20 ha
Gemischte Baufläche	„Betzenweiler Straße“	U-M1	5,49 ha
Gemischte Baufläche	„Wolfswiesenacker“	UO-M1	0,19 ha

Neuausweisung gemischte Bauflächen gesamt

5,88 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

5,36 ha

Berichtigung
Wohnbaufläche

Wohnbauflächen	„Kirchenesch“	UA-W2	0,29 ha
Wohnbauflächen	„Eichholz“	UDH-W 1	0,43 ha
Wohnbauflächen	„Stumpengrübte“	UA-W1	1,00 ha
Wohnbauflächen	„Laubental“	US-W1	1,09 ha
Wohnbauflächen	„Krautgärten“	U-W2	2,18 ha

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Stadt Riedlingen

Einwohner 30.09.2023*:		11185	
Prognose 2040**:		11606	
Planungszeitraum:		17 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Mittelzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	80 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 48 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:			
EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		570	
100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2040	421	
	- Einwohner 2023		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2)	12,39 ha	20,65 ha
	Bruttomindestwohndichte		
Baulandflächenreserven			
Stand 2024		W = 100% 24,59 ha	M = 50% 14,86 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf	-19,63 ha	
	- Baulandflächenreserven	-11,37 ha	
Angemeldete Flächen Stand 11/2024	W = 100% 12,22 M = 50% 0,09	- LW 5,76	6,46 ha
Saldo	Absoluter Flächenbedarf	-26,09 ha	
	- Angemeldete Flächen	-17,83 ha	

* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

** Prognose Statistisches Landesamt Baden-Württemberg weicht heute bereits um 555 EW ab. Bei einem ngenommenen Wachstum von 3,76% wie in den letzten 20 Jahren steigt die Einwohnerzahl auf 116

***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
Unterzentren	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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Altheim

Einwohner 30.09.2023*:		2138	
Prognose 2040**:		2188	
Planungszeitraum:		17 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 34,6 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:		EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre 100	109
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):		Prognose 2040 - Einwohner 2023	50
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):		(EZ-1) + (EZ-2) Bruttomindestwohndichte	3,18 ha 4,60 ha
Baulandflächenreserven Stand 2024		W = 100% 9,34 ha M = 50% 4,76 ha	
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):		Relativer Flächenbedarf - Baulandflächenreserven	-8,54 ha -7,12 ha
Angemeldete Flächen Stand 11/2024		W = 100% 5,95 M = 50% 1,35 - LW 2,29	3,66 ha
Saldo		Absoluter Flächenbedarf - Angemeldete Flächen	-12,20 ha -10,78 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
Kleinkentren	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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Dürmentingen

Einwohner 30.09.2023*:		2691	
Prognose 2040**:		2724	
Planungszeitraum:		17 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 32 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:			
EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		137	
100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2040	33	
	- Einwohner 2023		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2)	3,40 ha	5,32 ha
	Bruttomindestwohndichte		
Baulandflächenreserven			
Stand 2024	W = 100%	7,36 ha	M = 50% 5,98 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf	-6,95 ha	-5,03 ha
	- Baulandflächenreserven		
Angemeldete Flächen Stand 11/2024	W = 100% 4,69 M = 50% 1,00	5,19 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf	-12,14 ha	-10,22 ha
	- Angemeldete Flächen		

* 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
Kleinentren	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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Ertingen

Einwohner 30.09.2023*:		5445				
Prognose 2040**:		5613				
Planungszeitraum:		17 Jahre				
Bruttomindestwohndichte***:		für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung		60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022:	37,00 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:		EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		278		
		100				
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):		Prognose 2040		168		
		- Einwohner 2023				
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):		(EZ-1) + (EZ-2)		7,43 ha	12,05 ha	
		Bruttomindestwohndichte				
Baulandflächenreserven Stand 2024		W = 100%		17,15 ha	M = 50%	6,88 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):		Relativer Flächenbedarf		-13,16 ha	-8,54 ha	
		- Baulandflächenreserven				
Angemeldete Flächen Stand 11/2024		W = 100% 4,87 M = 50% 0,00		- LW 2,57 2,30 ha		
Saldo		Absoluter Flächenbedarf		-15,46 ha	-10,84 ha	
		- Angemeldete Flächen				

* 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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Langenenslingen

Einwohner 30.09.2023*:		3.633	
Prognose 2040**:		3.750	
Planungszeitraum:		17 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 34,5 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:			
EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		185	
100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2040	117	
	- Einwohner 2023		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2)	5,04 ha	8,76 ha
	Bruttomindestwohndichte		
Baulandflächenreserven			
Stand 2024		W = 100% 10,87 ha	M = 50% 15,44 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf	-13,55 ha	-9,83 ha
	- Baulandflächenreserven		
Angemeldete Flächen Stand 11/2024	W = 100% 5,89 M = 50% 1,9	- LW 1,88 4,96 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf	-18,51 ha	-14,79 ha
	- Angemeldete Flächen		

* 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
Kleinkentren	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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Unlingen

Einwohner 30.09.2023*:		2.426	
Prognose 2040**:		2.539	
Planungszeitraum:		17 Jahre	
Bruttomindestwohndichte****:	für sonstige Gemeinden gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	50 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 31,10 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:			
EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		124	
100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2040	113	
	- Einwohner 2023		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2)	4,73 ha	7,61 ha
	Bruttomindestwohndichte		
Baulandflächenreserven			
Stand 2024		W = 100% 9,03 ha	M = 50% 16,14 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf	-12,37 ha	-9,49 ha
	- Baulandflächenreserven		
Angemeldete Flächen Stand 11/2024	W = 100% 1,74 M = 50% 2,74	- LW 3,15 -0,04 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf	-12,33 ha	-9,45 ha
	- Angemeldete Flächen		

* 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
Kleinkentren	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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Gemeinde Uttenweiler

Einwohner 30.09.2023*:		3.720	
Prognose 2040**:		3.839	
Planungszeitraum:		15 Jahre	
Bruttomindestwohndichte***:	für Kleinzentrum gem. Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung	60 EW/ha	tatsächliche Bruttowohndichte 2022: 36,1 EW/ha
Belegungsdichterückgang als fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ-1)****:			
EW 2023 * 0,3 * 17 Jahre		167	
100			
Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2):	Prognose 2040	119	
	- Einwohner 2023		
Relativer Flächenbedarf in ha (EZ):	(EZ-1) + (EZ-2)	4,77 ha	7,93 ha
	Bruttomindestwohndichte		
Baulandflächenreserven			
Übermittlung an Gemeinde Stand 2024		W = 100% 10,62 ha	M = 50% 14,09 ha
Absoluter Flächenbedarf in ha (EZ):	Relativer Flächenbedarf	-12,89 ha	-9,73 ha
	- Baulandflächenreserven		
Angemeldete Flächen Stand 11/2024	W = 100% 7,64 M = 50% 5,88	- LW 6,23 4,35 ha	
Saldo	Absoluter Flächenbedarf	-17,24 ha	-14,08 ha
	- Angemeldete Flächen		

* 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

Wohnbauflächenbedarfsberechnung Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen

Übersicht

Bruttomindestwohndichte***:		Dichte Plausibilitätspapier		Tatsächliche Dichte	
		2024	2020	2024	2020
Stadt Riedlingen	Absoluter Flächenbedarf	-26,09 ha	-36,19 ha	-17,83 ha	-28,96 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Altheim	Absoluter Flächenbedarf	-12,20 ha	-15,38 ha	-10,78 ha	-13,95 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Dürmentingen	Absoluter Flächenbedarf	-12,14 ha	-16,20 ha	-10,22 ha	-13,71 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Ertingen	Absoluter Flächenbedarf	-15,46 ha	-18,28 ha	-10,84 ha	-14,08 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Langenenslingen	Absoluter Flächenbedarf	-18,51 ha	-27,42 ha	-14,79 ha	-24,86 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Unlingen	Absoluter Flächenbedarf	-12,33 ha	-12,19 ha	-9,45 ha	-9,49 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
Gemeinde Uttenweiler	Absoluter Flächenbedarf	-17,24 ha	-17,78 ha	-14,08 ha	-15,82 ha
Saldo	- Angemeldete Flächen				
		-113,96 ha	-143,44 ha	-87,99 ha	-120,87 ha

	Flächenreserven ausschließlich FNP			Flächenreserven innerhalb BPläne			Flächenreserven § 34 BauGB									Summe Baulandflächenreserven März 2024		
	W	M	G	W	M	G	W			M			G			W	M	G
							k	m	l	k	m	l	k	m	l			
Riedlingen	15,50	14,31		9,09	0,38							0,53				24,59	14,86	
Altheim	0,26	1,40		9,08	2,63						0,46	1,50				9,34	4,76	
Dürmentingen	3,46	4,22		3,90	1,00						0,52	1,50				7,36	5,98	
Ertingen	4,35	0,62		4,15				0,54	1,50		2,53	5,00				9,27	3,54	
Langenenslingen	0,26	9,13		6,26	2,95						1,56	5,00				6,52	14,51	
Unlingen	2,98	9,87		3,39	3,43						0,46	2,30				6,37	14,29	
Uttenweiler	9,25	11,19		2,07	0,15						1,49	4,00				11,32	13,41	

W = Wohnbaufläche

M = Mischbaufläche

G = Gewerbliche Baufläche

k = kurzfristiger Bedarf (1-3 Jahre)

m = mittelfristiger Bedarf (3-10 Jahre)

l = langfristiger Bedarf (>10 Jahre)

Pauschal 15% Abzug FNP Flächen
für Erschließung

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