

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

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

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat am 16.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

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

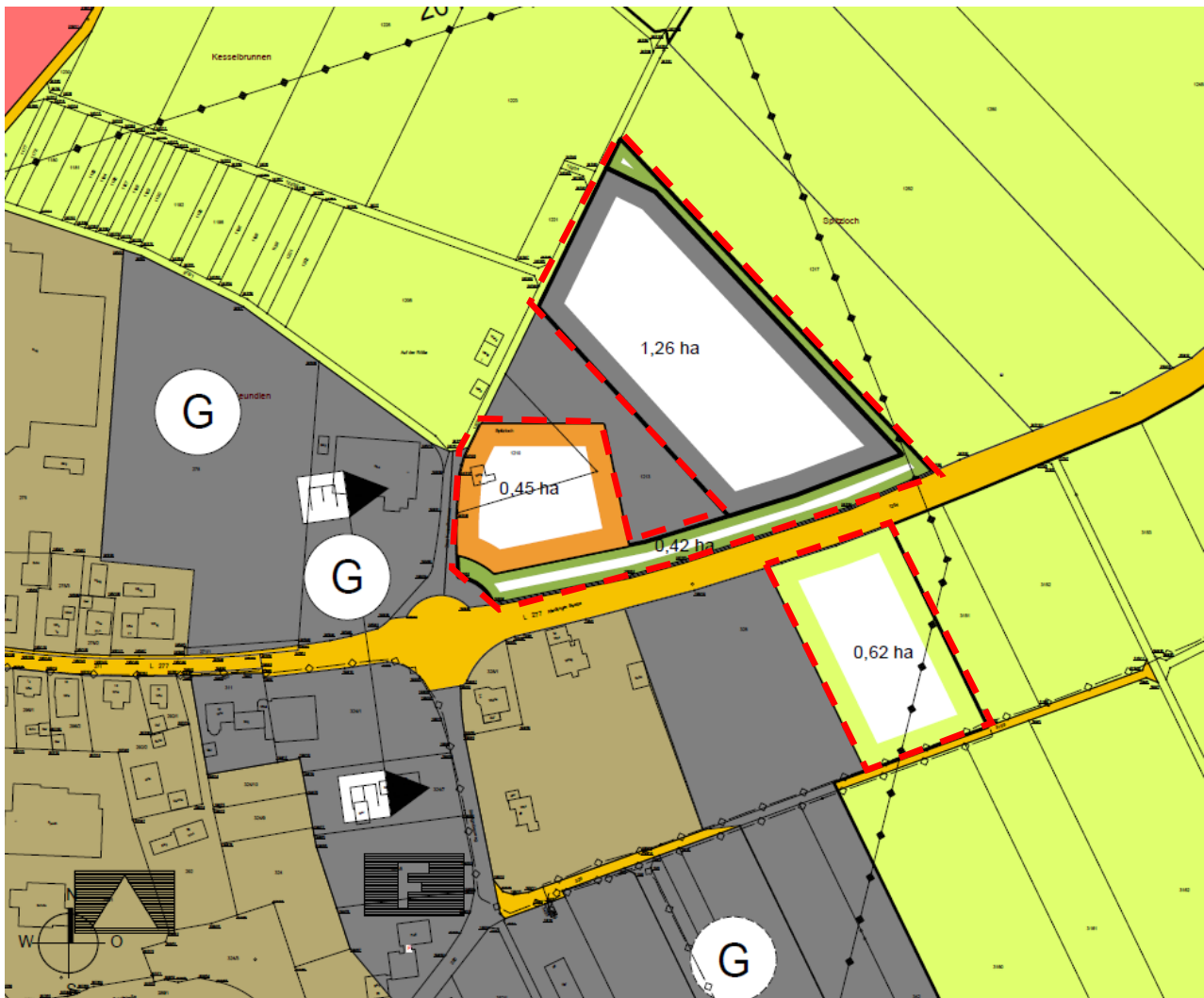
Die Gemeinde Altheim beabsichtigt auf den östlich an die Erschließungsstraße „Zum Kesselbrunnen“ anschließenden Teilflächen der Flst. Nr. 1210 und 1213 den Neubau einer Sporthalle. Die nach Osten anschließenden Grundstücksflächen sollen als Gewerbegebiet überplant werden, um für die weitere Entwicklung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

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die landwirtschaftlichen Flst. Nr. 1210 und 1213, sowie Teile des Flst. Nr. 328 für die gewerbliche Kompensationsfläche. Das Flst. Nr. 1210 ist angrenzend an die Straße „Zum Kesselbrunnen“ derzeit noch mit zwei Wirtschaftsgebäuden bebaut eingezäunt und mit Nadelgehölzen abgegrenzt. Die westliche Teilfläche und das Flst. Nr. 1213 sind ackerbaulich genutzt. Im südöstlichen Randbereich tangiert eine 380 KV/220 KV-Hochspannungsfreileitung das Plangebiet. Diese verläuft lagetechnisch auch über das Kompensationsflurstück Nr. 328 welche im nördlichen Bereich als Grünland und im südlichen Bereich als Ackerfläche derzeit genutzt wird.

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

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

Nach dem Aufstellungsbeschluss der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft am 12.03.2026 fand im Zeitraum vom 23.03.2026 – 24.04.2026 die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB statt. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Unterlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden. Gegenüber dem Vorentwurf vom 12.03.2026 haben sich zum Entwurf keinerlei Änderungen ergeben.



Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung (jeweils mit dem Datum vom 16.07.2026) und den nach Einschätzung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 27.07.2026 bis Freitag, dem 28.08.2026

auf der Internetseite der Stadt Riedlingen unter der Internet-Adresse <https://www.riedlingen.de/Stadtverwaltung/Bauen-und-Wohnen/Flaechennutzungsplan> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Sitz der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Rathaus Riedlingen, Marktplatz 1, 88499 Riedlingen, Großer Sitzungssaal
- **Öffnungszeiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft**
- Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
- Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung der Flächennutzungsplanänderung ausgelegt.

a.) Aussagen zur Umweltverträglichkeit aus der Begründung vom 16.07.2026

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

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

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

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

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

Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

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

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

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

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

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine direkte Versickerung nicht möglich.

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

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

Lärm

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

Damit kann eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im geplanten Gewerbegebiet und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Nach Vorliegen einer Schalltechnischen Untersuchung werden im Lauf des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Emissionskontingente tagsüber/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahmen des Landratsamts Biberach – Kreisbauamt -, Rollinstraße 9, 88400 Biberach, vom 22.04.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Naturschutz, Flächenverbrauch, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Bundesnaturschutzgesetz, Belange des Umwelt- und Arbeitsschutzes, Abwasser, Oberflächengewässer, Bodenschutz, Altlasten, Belange der Landwirtschaft, Belange des Brand- und Katastrophenschutzes,
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg, vom 25.03.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Untergrundverhältnisse, Versickerung von Oberflächenwasser, Geotechnik, Boden(-funktionen), Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Wasserschutzgebiet, Bergbau, Geotopschutz.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar vom 25.03.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Archäologische Denkmalpflege
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) und 1a BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **28.08.2026**, Stellungnahmen an info@riedlingen.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Riedlingen (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Stadtverwaltung Riedlingen (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Riedlingen, 22.07.2026

Schafft

Vorsitzender des vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft