

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen zur Ausweisung der Wohnbaufläche „Eschweg“ mit gleichzeitiger Rücknahme einer bestehenden gemischten Baufläche Stadt Riedlingen, Gemarkungen Grüningen und Bechingen, Landkreis Biberach

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat am 16.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu veröffentlichen.

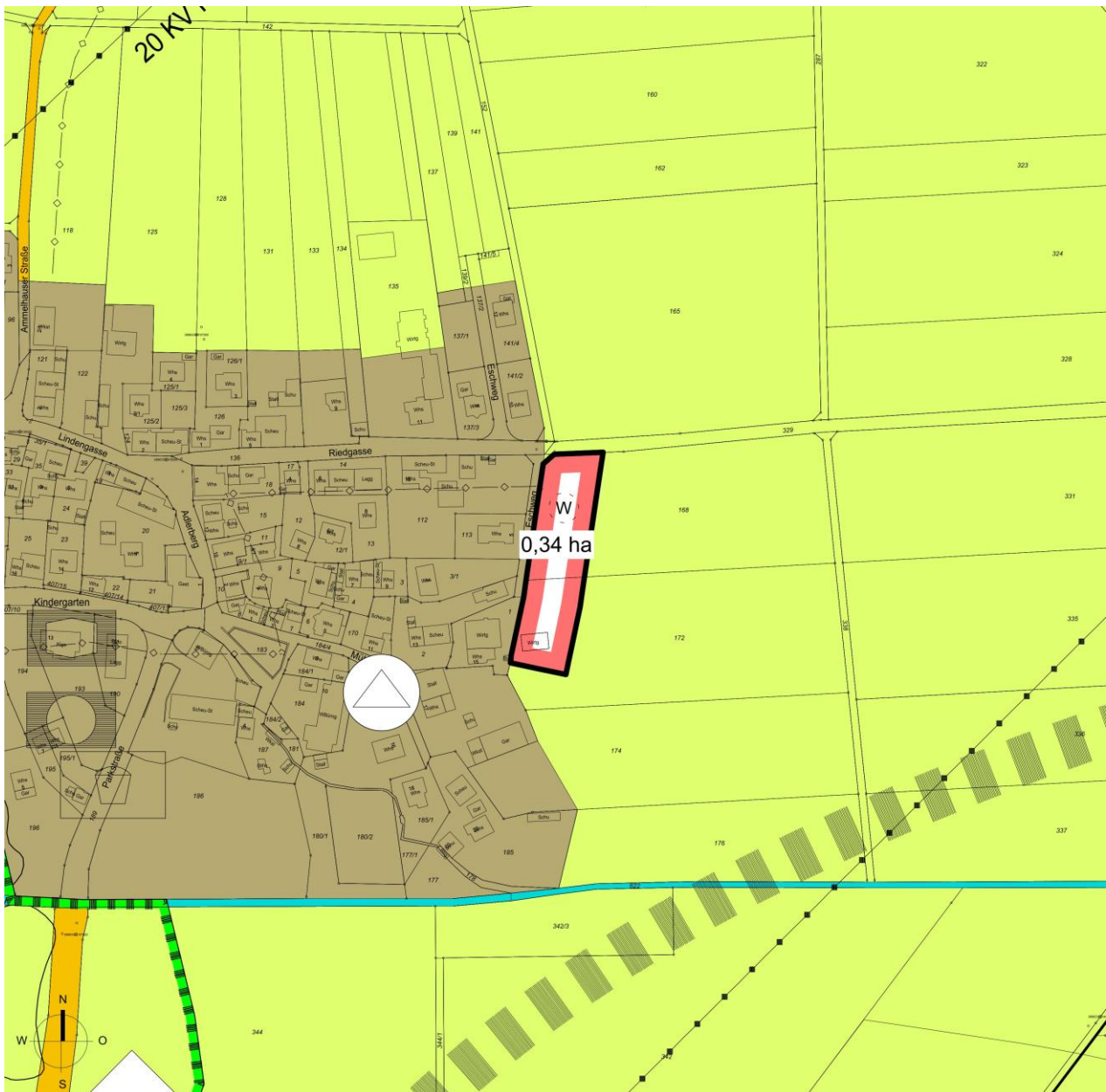
Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

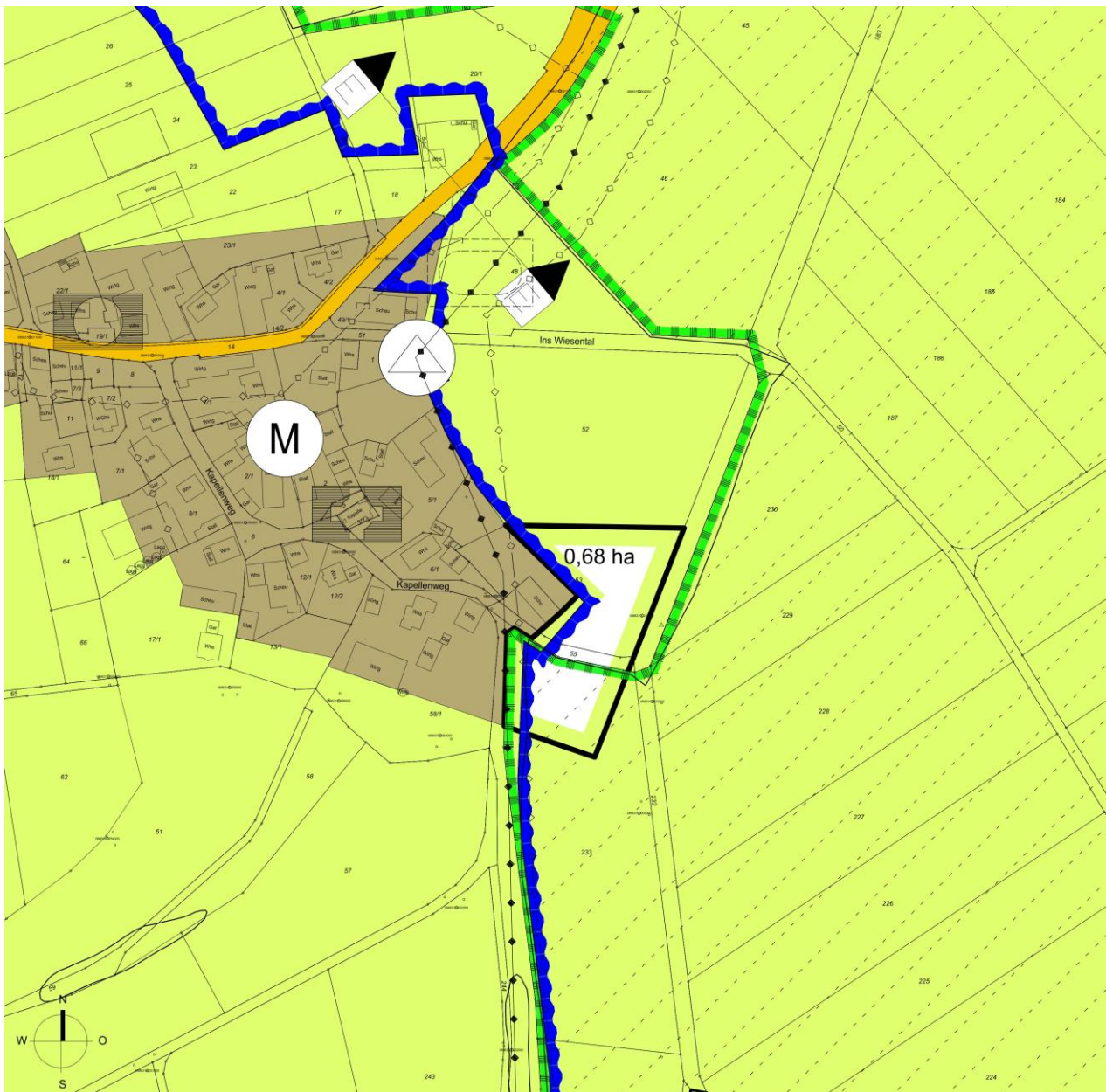
Der räumliche Änderungsbereich der Wohnbaufläche „Eschweg“ setzt sich aus Teilflächen der Flurstücke Nr. 168 und 172 zusammen, welche zurzeit als Grünland genutzt werden. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Maschinenhalle. Die Maschinenhalle wird über eine geschnittene Zufahrt von der Straße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



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

Die Tauschfläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Bechingen. Sie umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 53, 55, 233. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die Tauschfläche ist frei von Bebauung sowie von Gehölzen. Der Tausch der Flächen macht städtebaulich deswegen Sinn, weil die Tauschfläche teilweise innerhalb des Naturschutzgebietes „Flußlandschaft Donauwiesen“ und vollständig im Überschwemmungsgebiet liegt. Eine Bebauung in diesem Bereich wäre faktisch ausgeschlossen.

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



Veröffentlichung des Entwurfs

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

Der Entwurf zur 12. 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 12. 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 dem Umweltbericht zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Eschweg“ vom 24.03.2025

Aus dem Umweltbericht vom 24.03.2025 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

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

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Boden

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

Wasser

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

Klima, Luft

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

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

Landschaft

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 28.02.2024, Menz Umweltplanung

- Betroffene Themenkomplexe:

Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere von Offenlandarten und Gehölzbrütern führen. Zusätzlich sind potenzielle Tagesstätten oder Wochenquartiere von Fledermäusen betroffen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Der Apfelbaum mit Mulmhöhle ist zum Schutz der darin vorkommenden Käferarten zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, kann der Stamm zu einer Totholzpyramide aufgestellt werden. Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppe der Vögel möglich. Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- *Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juni. Inklusive zwei Nachtbegehungen für die Erfassung der Wachtel.*
- *Kontrolle der Habitatbäume auf eine Nutzung durch Fledermäuse*

Auf der Grundlage dieser Untersuchung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte beachtet werden, dass das Grünland als FFH-Lebensraum von Bedeutung sein kann. Um dies festzustellen sind gezielte Vegetationsansprachen vor dem ersten Schnitt des Grünlandes unabdingbar. Diese Aufnahmen dienen gleichzeitig der genauen Einordnung des Grünlandes hinsichtlich seiner Bewertung nach der ÖKVO.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

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

- Betroffene Themenkomplexe:

Naturschutz, Abwassertechnische Erschließung, Starkniederschlag, Niederschlagswasserbeseitigung, natürliche Versickerung, Starkregenrisikomanagementkonzept, Gefahr von wild-abfließendem Wasser, Bodenschutz, Landwirtschaft.

- 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, Boden(-funktionen), Geotechnik, Geothermie, Mineralische Rohstoffe, Bergbau.
- 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 Landesamt 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;

Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg Höhere Forstbehörde Abteilung 8 Forstdirektion Referat 83, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg vom 26.03.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Belange des Forstes.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Stellungnahme Bürger 2 vom 07.04.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkung der Bewirtschaftung, Naturschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Alternativenprüfung.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

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 Verwaltungsgemeinschaft 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