Begründung **Entwurf**

1. Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

2. Örtliche Bauvorschriften „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

Gemeinde Riederich, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
5.3 Bestehende Bebauungspläne

6. Umweltverträglichkeit
6.1 Artenschutz
6.2 Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung

7. Änderung des Bebauungsplans

7.1 Änderung Planzeichnung
7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Riederich gehört zum Landkreis Reutlingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße befindet sich im östlichen Teil des Ortszentrums. Die Einwohnerzahl beträgt 4.247 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 31.12.2025).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße die im ursprünglichen Bebauungsplan zulässige Planungsgrundlage für ein Wohngebiet auf Flst. 2584 wiederherzustellen.

Mit der Änderung zum Teilbereich Kindergarten wurden im Jahr 2023 die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bereits auf der Fläche erstellten Interimsbauten zur Kindergartenerweiterung geschaffen. Dieser Interimskindergarten soll in nicht absehbarer Zeit verlegt werden. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer des Grundstückes einen Gestattungsvertrag geschlossen, der die Nutzung der Grundstücksfläche zivilrechtlich regelt. Eine Erweiterung

des Kindergartens durch ein neues Gebäude ist von der Gemeinde auf Flst. 2548 nicht vorgesehen.

Die aktuelle Bebauungsplanänderung wird durchgeführt um künftig nach der Nutzungsaufgabe des Kindergartens die planungsrechtliche Grundlage für neue Wohngebäude durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wiederherzustellen.

Da der genaue Zeitpunkt zur Nutzungsaufgabe noch nicht absehbar ist, wird in der Bebauungsplanänderung eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB ergänzt, welche die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Kindergartens auf der derzeit rechtskräftigen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ so lange ermöglicht, bis die Nutzung von der Gemeinde aufgegeben und die Interimsbauten vollständig zurückgebaut wurden.

Die als Folgenutzung festgelegte Wohngebietsfläche wird nicht dichter bebaubar sein als bisher, da die Grundflächenzahl nicht geändert wird. Es ändert sich lediglich die Art der Nutzung.
Um die Traufhöhe rechtssicher definieren zu können ist ein Bezugspunkt erforderlich. Der Bezugspunkt Hausgrund, wie im ursprünglichen Bebauungsplan ist undefiniert. Hierzu wird als Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe festgelegt und diese in der Planzeichnung als maximale Höhe über Normalhöhenull eingetragen.
Die Traufhöhe wird analog dem Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten auch für die zukünftige Folgenutzung der Wohnbebauung mit 6,00 m für zweigeschossige Gebäude übernommen und somit zum ursprünglichen Bebauungsplan von 5,70 m leicht erhöht. Somit können moderne zweigeschossige Gebäude nach aktuellen Anforderungen erstellt werden.
Die bisherige Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes definierte eine kleinere überbaubare Fläche, die nach Süden in Richtung des bestehenden Kindergartens und in Richtung Westen zur Kirche einen größeren Abstand vorgab, um mit der Wohnbebauung mehr Abstand zu den öffentlichen Gebäuden zu halten.
Im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Boden wird für die Folgenutzung als Allgemeines Wohngebiet die überbaubare Fläche für zukünftige Wohngebäude in Richtung Florianstraße und in Richtung des Kindergartens und der Kirche weiter gefasst als im ursprünglichen Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“. In Richtung Westen wird die Baugrenze daher wie im aktuell gültigen Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten festgelegt. Um einen ausreichenden Abstand zur südlichen Wohnbebauung und zum Kindergarten zu halten, wird die Baugrenze dort auf 3,00m ab der Grundstücksgrenze festgelegt.
Somit werden die städtebaulichen Vorgaben definiert und ein ausreichender Abstand mit neuen Wohngebäuden zu den öffentlichen Gebäuden Kindergarten und Kirche auf den Gemeinbedarfsflächen hergestellt.

3. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die umgenutzt werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
Eine innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Brachfläche wird derzeit mit Interimsbauten übergangsweise als Gemeinbedarfsfläche genutzt und mit der Bebauungsplanänderung seiner ursprünglichen Nutzungsart nach der Nutzungsaufgabe des Kindergartens wieder zugeführt.
Der Bebauungsplan dient daher der Umnutzung eines Gebietes im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter der in § 13a Abs. 2 BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m² fest.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.
Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Entwurfsbeschluss wird gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mühlwiesen-Rain“ und dessen Änderungen hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die aktuelle Bebauungsplanänderung berührt werden.

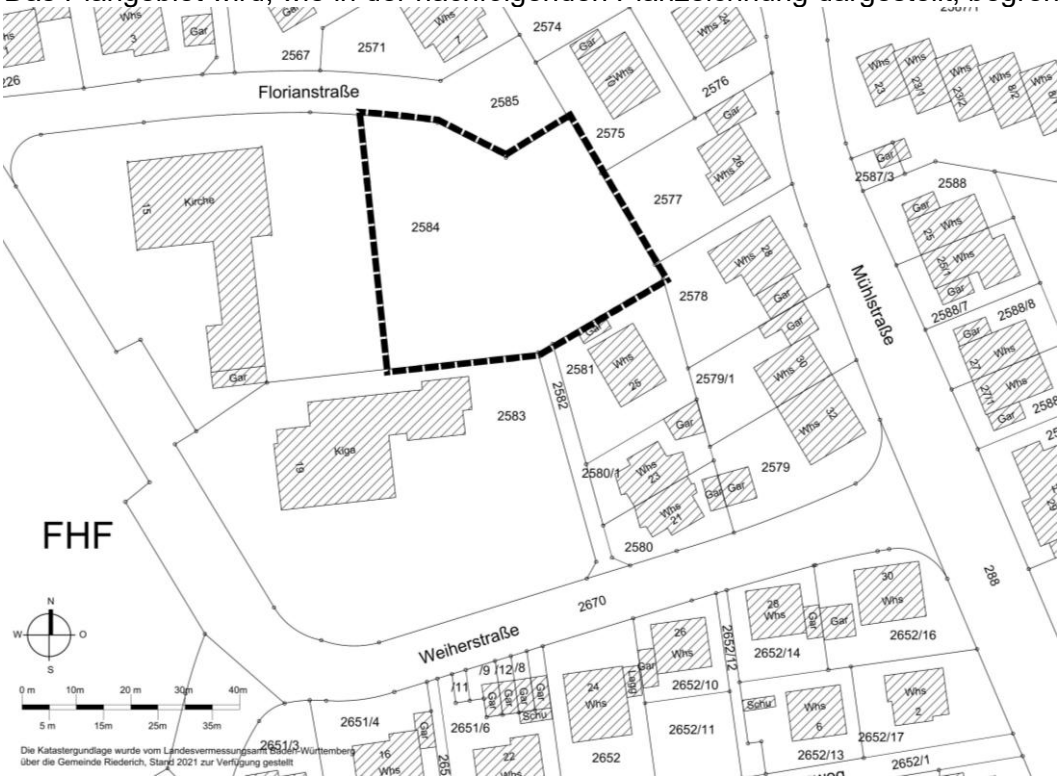
4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich 10. Änderung (rechtswirksam seit 31.12.2025) ist die Fläche der aktuellen Bebauungsplanänderung Florianstraße als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße, überplant nur einen kleinen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, in Kraft seit 21.02.1985.
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Südosten von Riederich umfasst den östlichen Teil des Flurstückes 2584 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,18 ha.
Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, nahezu eben und mit einem provisorischen Gebäude (Container) bebaut, das als Kindergarten genutzt wird. Westlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der katholischen Kirche St. Johannes und die Weiherstraße an. Im Norden grenzt die Florianstraße und östlich grenzen Wohngebäude entlang der Mühlstraße an. Im Süden grenzt der Kindergarten an.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.02.1985) setzt auf dem südlich angrenzenden Grundstück des Kindergartens (Flst. 2583) eine Gemeinbedarfsfläche mit überbaubaren Flächen fest. Auf dem Grundstück der aktuellen Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich (Flst. 2584 Teilfläche) war ursprünglich ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt.
Mit der Bebauungsplanänderung Teilbereich Kindergarten (in Kraft seit 05.10.2023) wurden im Geltungsbereich die Zulässigkeitsvoraussetzung der Interimsbauten des Kindergartens mit einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
Im Rahmen der Änderung „Mühlwiesen-Rain“ (in Kraft getreten am 29.09.2011) wurden Änderungen bzgl. Stellplätzen, Garagen und Carports vorgenommen.
Durch den Bebauungsplan „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd, in Kraft seit 29.10.2015 sind diese Änderungen bzgl. Stellplätzen, Garagen und Carports ersetzt worden.

6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.02.1985) und der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten (in Kraft seit 05.10.2023) zu Grunde. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen.

6.1 Artenschutz

Das provisorische Gebäude des Kindergartens ist im Plangebiet bereits erstellt.
Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Der Bereich der überbaubaren Fläche ist frei von Bewuchs. Gehölze befinden sich in den randlichen Bereichen des Plangebietes. Da das Plangebiet als Brachfläche mit Interimsbauten und Rasen vorliegt sind keine zeitlichen Regelungen zur Baufeldfreimachung noch Hinweise notwendig.
Die Vorgaben gemäß § 39 BNatSchG zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzfällungen sind zu beachten.

6.2 Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt.
Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen innerörtlichen Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Grundstück ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde berücksichtigt.

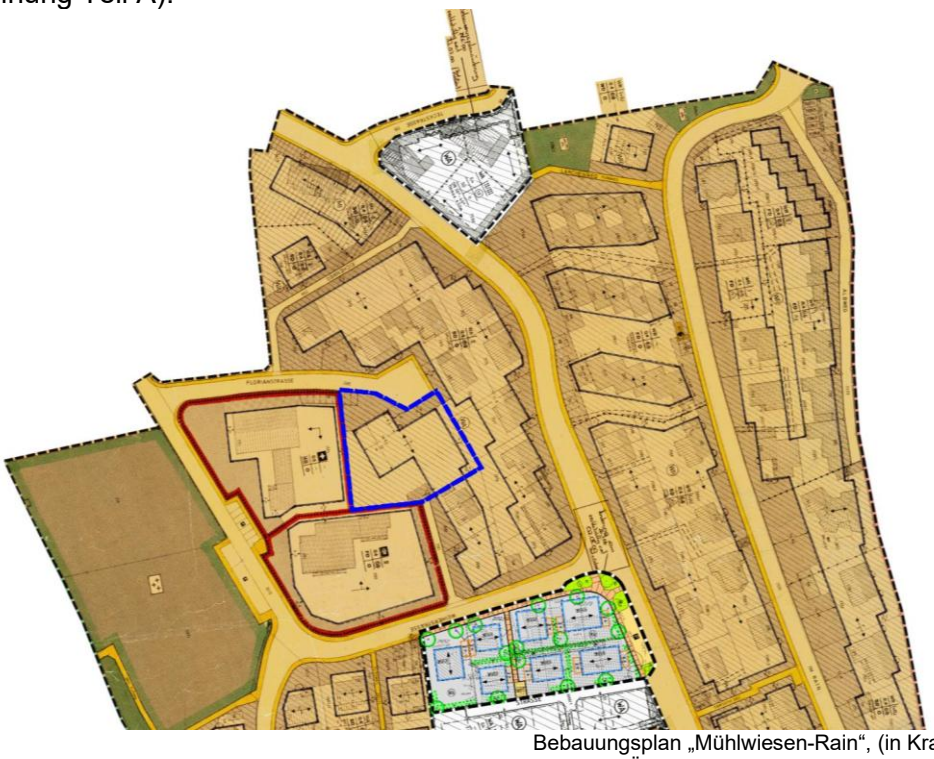
Für Neubauten soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in

den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerungsanlage durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.
Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteanlage darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zudem gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd. Somit sind die Bereiche der offenen Stellplätze und des Stauraums vor Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Durch diese Vorgaben kann der Eingriff minimiert und zu starker Versiegelung durch Hofzufahrten bei Neubauten entgegengewirkt werden.

7. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße (Planzeichnung Teil A).



Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.01.1985)
Geltungsbereich „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße blau umrandet.

7.1 Änderung Planzeichnung

- Ergänzung einer bedingten Festsetzung zur Folgenutzung
  folgende Änderungen gelten erst bei Aufgabe der Kindergartennutzung:

- Änderung einer Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten in eine Wohngebietsfläche
- Änderung überbaubare Fläche (Baugrenze)
- Änderung Flachdach (FD) zu Satteldach (SD) mit Ergänzung der Dachneigung
- Ergänzung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung an der Südgrenze.

7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

- Ergänzung einer bedingten Festsetzung zur Folgenutzung nach Aufgabe der Kindergartennutzung.

Baugrenze
Die Baugrenze auf Flst. 2584 wird abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der rechtskräftigen Änderung Teilbereich Kindergarten geringfügig in Richtung Florianstraße erweitert.

Festlegung einer maximalen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH)
Da die Höhenlage als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im ursprünglichen Bebauungsplan undefiniert war und von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden sollte, wird die Höhenlage als maximale Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) über Normalhöhennull im Textteil und der Planzeichnung festgelegt. Die maximale Höhe wird aus der Bebauungsplanänderung zum Teilbereich Kindergarten übernommen, die auf Grundlage des bereits genehmigten Bauantrages des Kindergartens festgelegt wurde.
Diese liegt maximal ca. 60 cm über der Florianstraße. Das Grundstück steigt nach Osten leicht an, übersteigt jedoch die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe nicht. Somit schneiden künftige Wohngebäude nicht in das Gelände ein.

7.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (Teil B2.)

- Festlegung zur Bemessung der Traufhöhe

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden geringfügig geändert.
Die Bemessung der Traufhöhen erfolgt nicht wie im ursprünglichen Bebauungsplan vom Hausgrund, sondern von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zur Unterkante der Dachkonstruktion. Die Traufhöhe beim Satteldach wird bei zwei Vollgeschossen von ursprünglich 5,70m auf 6,00m erhöht um höhere Geschosshöhen zu ermöglichen, die bei aktuellen Gebäuden aufgrund von höheren Dämmstärken und Fußbodenaufbauten benötigt werden.

Reutlingen, den 30.09.2026

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Riederich, den 30.09.2026

Petra Bäuerle
1. stv. Bürgermeisterin