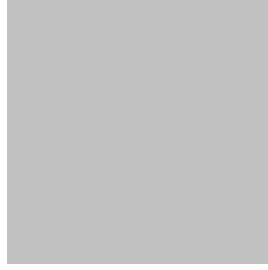
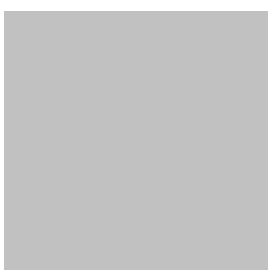
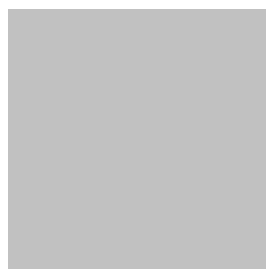
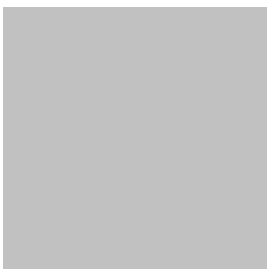
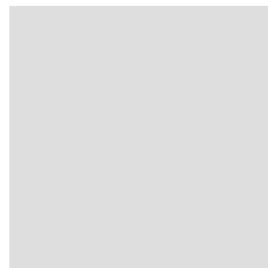


1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zur Änderung des Wohngebietes „Am Bol“,
Gemeinde Rietheim – Weilheim



21.06.2019

Verfasser:

M.Sc. (Eng.) Anna Sucheta-Bock, Stadtplanerin

Mitarbeit:

Elke Steinhilper, Vermessungstechnikerin

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Der Flächennutzungsplan
3. Anlass für das FNP-Änderungsverfahren
4. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches
5. Übergeordnete Planungen
 - a. Landesentwicklungsplan
 - b. Regionalplan
6. Fazit
7. Verfahrensvermerk

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohngebiet „Am Bol“ sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2. Der Flächennutzungsplan

Am 11.11.2008 hat nun der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen in seiner Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) für den Verwaltungsraum Tuttlingen fortzuschreiben (6. Fortschreibung). Anlass für die Fortschreibung war insbesondere der Bedarf an gewerblichen Grundstücken. Gleichzeitig sollten die eingetretenen Entwicklungen in Tuttlingen und den Gemeinden dem Flächennutzungsplan angepasst werden.

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den gesamten Verwaltungsraum Tuttlingen ist am 07. Dezember 2018 rechtswirksam geworden.

In seiner Sitzung am 19.02.2019 hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen einstimmig beschlossen, das Verfahren für die 1. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

3. Anlass für das FNP-Änderungsverfahren

Die Gemeinde Rietheim – Weilheim befindet sich auf der Entwicklungsachse Tuttlingen - Rottweil. Zur Schaffung dringend benötigter Wohnbaugrundstücke hat der Gemeinderat in der Sitzung am 29.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bol“ beschlossen.

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist für den Bereich „Am Bol“ Wohnbauflächen in einem Umfang von 5,6 ha aus. Im Verlauf des bisherigen Bebauungsplanverfahrens und in Folge der Umweltplanung ergaben sich Abweichungen gegenüber der im FNP ausgewiesenen Gebietsabgrenzung, weswegen zur plangemäßen Entwicklung des Baugebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erforderlich ist.

Da Teile der im FNP ausgewiesenen Fläche im Osten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen und da sich in diesem Bereich zudem artenreiche Magerwiesen befinden, wird das Baugebiet gegenüber der Darstellung des FNP im Bereich der östlichen Hanglage zurückgenommen. Stattdessen erfolgt eine flächengleiche Erweiterung im Norden und Nordwesten sowie Westen. Die Änderung ist im Kapitel 4 dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst die Fläche von 6,63 ha, dennoch entspricht die tatsächliche Wohn- und Verkehrsfläche von 5,6 ha der ausgewiesenen Größe des Wohngebietes in der 6. Fortschreibung des FNPs.

Der Bebauungsplan berücksichtigt zwar die quantitativen Vorgaben des Flächennutzungsplans, welcher eine Baugebietsgröße von 5,6 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche vorsieht, durch die Verschiebung ergibt sich jedoch eine Abweichung von der geltenden FNP – Darstellung, sodass der B-Plan nicht mehr als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden kann. Die Abweichung muss im Wege der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes in die übergeordnete Planung aufgenommen werden.

4. Lage und Darstellung des Änderungsbereichs

Das rd. 6,63 ha große Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weilheim. Es schließt im Westen an die Faulenbach-Aue und im Osten an den Waldrand Bol, Bolhalde und Fürstenstein an. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden und Süden schließt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Die Topografie des Geländes ist durch eine zunächst mäßige, sich in östlicher Richtung zum Waldrand hin verstärkende Hangneigung geprägt.

Die zu ändernde Fläche (vgl. Abb. 1) liegt auf der Gemarkung Weilheim der Gemeinde Rietheim-Weilheim und ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) bereits weitgehend als zukünftige Wohnfläche ausgewiesen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie sieht eine Anpassung der Darstellung des Geltungsbereiches ohne weiteren Wohnflächengewinn vor.

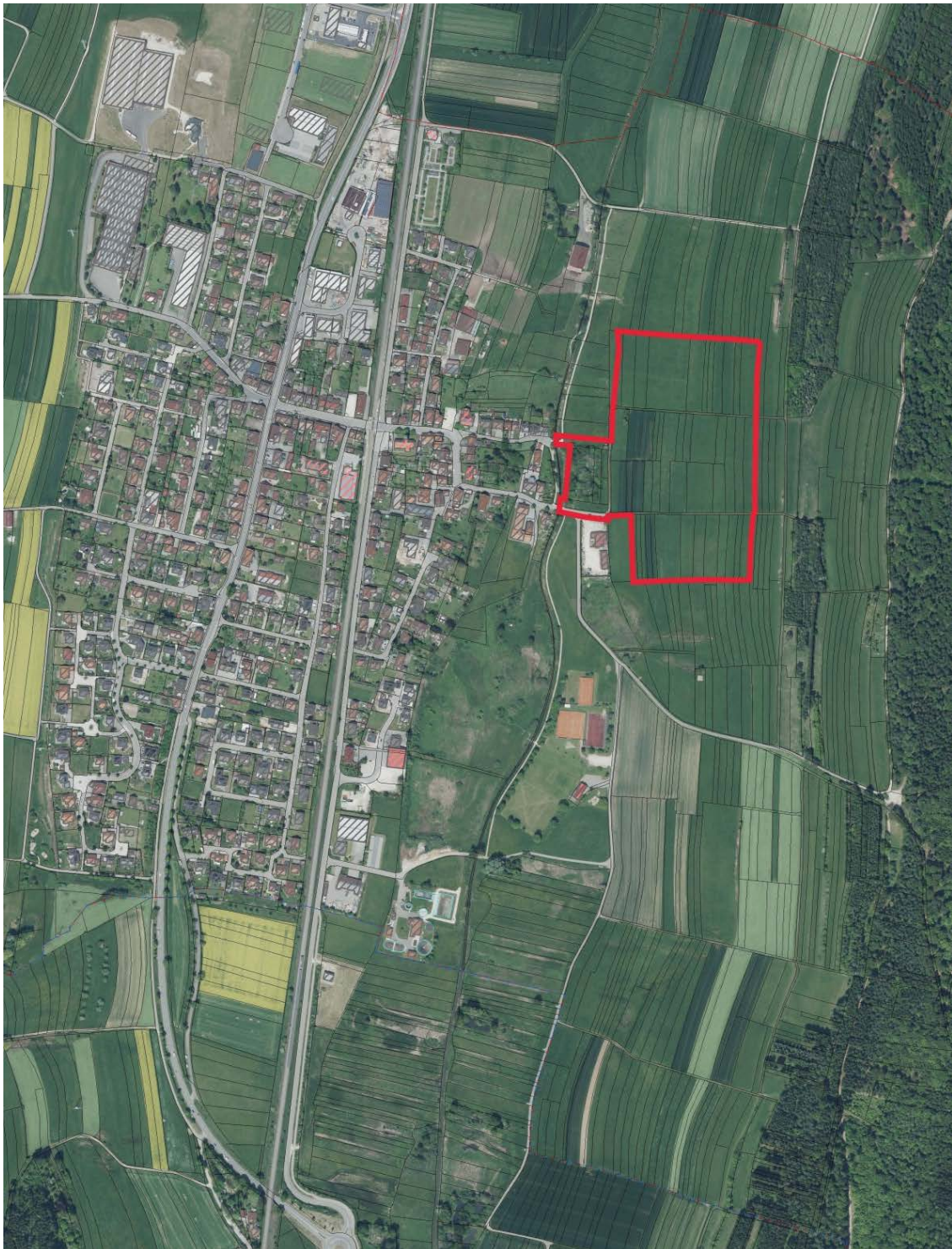
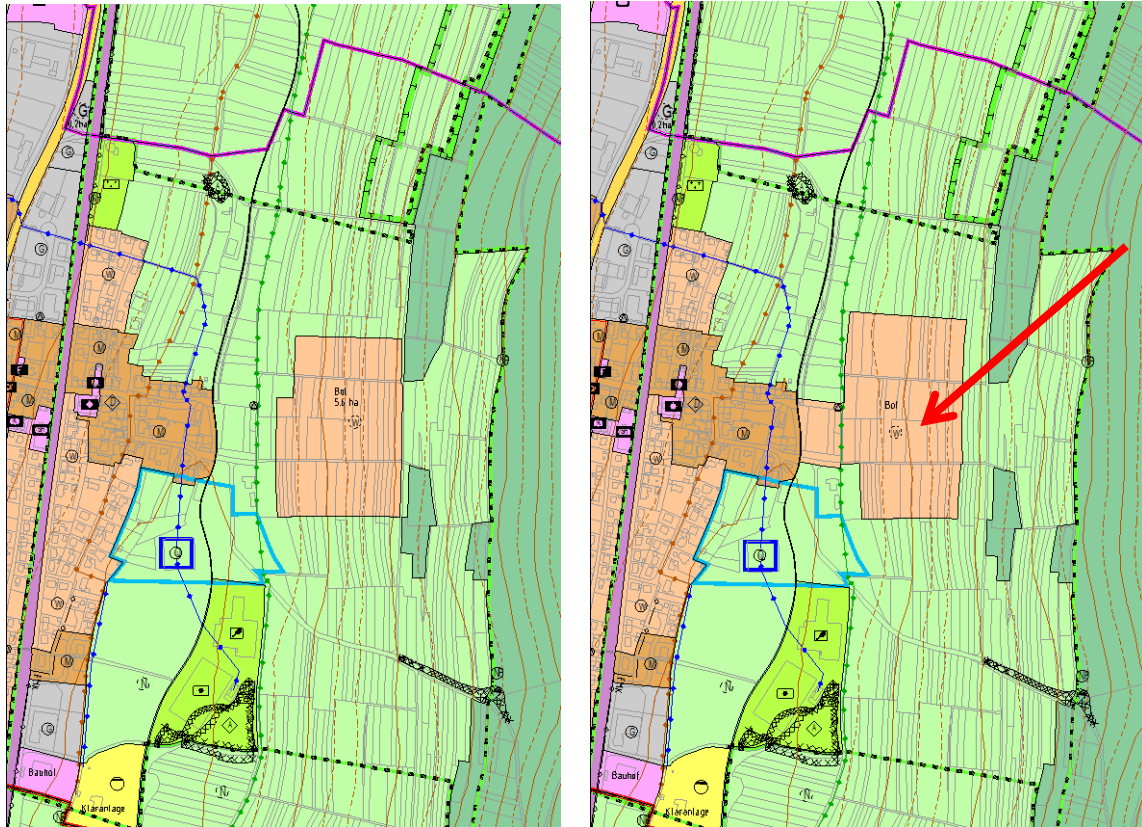


Abb. 1 – Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Weilheim
(Quelle: GIS-System der Stadt Tuttlingen)

Abb.2 - Gegenüberstellung: Gemeinde Rietheim-Weilheim gepl. Wohngebiet „Am Bol“ in Weilheim
6. Fortschreibung (rechtswirksam) gepl. 6. Fortschreibung 1. punktuelle Änderung



5. Übergeordnete Planungen

a.) Landesentwicklungsplan Baden – Württemberg 2002

Das Änderungsbereich befindet sich im Verdichtungsbereich Villingen-Schwenningen/Tuttlingen/Rottweil und liegt auf der Entwicklungsachse Tuttlingen – Rottweil.

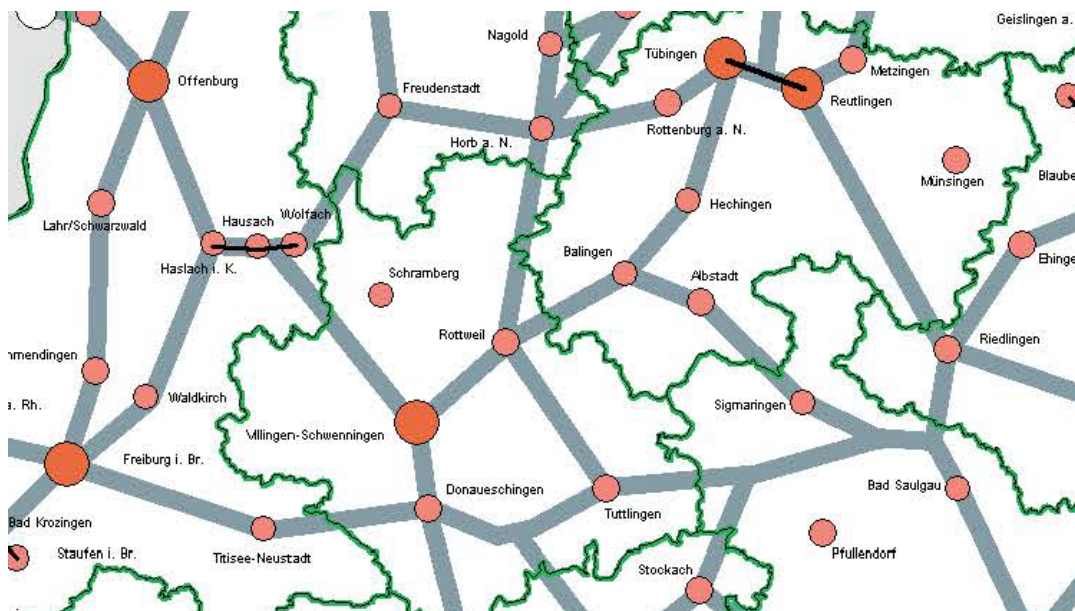


Abb. 3 – Entwicklungsachse Tuttlingen – Rottweil (Quelle: LEP 2002)

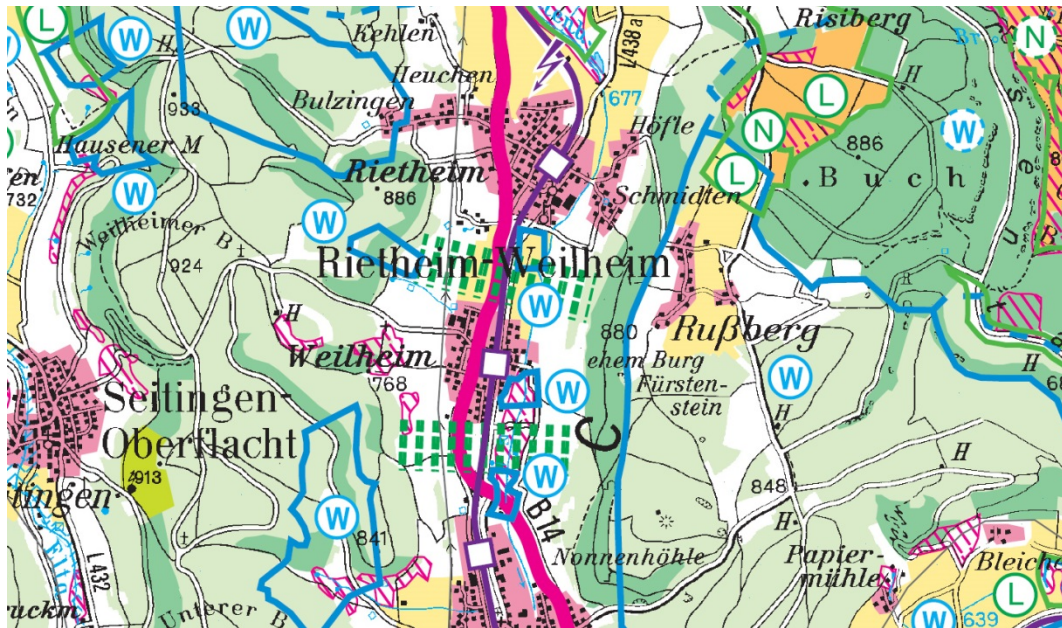
b.) Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003

Abb. 4 – Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003

Gemäß Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003 tangiert das geplante Wohngebiet keine Grünzäsuren oder schutzwürdigen Bereiche für Naturschutz, Landschaftspflege. Das Vorhaben widerspricht keinen regionalplanerischen Zielsetzungen.

6. Fazit

Die 1. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes - im Bereich des geplanten Wohngebietes „Am Bol“ der Gemeinde Rietheim – Weilheim - ist planerisch sinnvoll, wirtschaftlich und städtebaulich vertretbar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um eine verträgliche Änderung, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert. Weitere raumordnerischen Belange sind durch die Planung nicht tangiert.

7. Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss	19.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11 / 12.07.2019
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11 / 12.07.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	19.07.2019 - 20.08.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	
GA-Abwägung und Satzungsbeschluss	
Genehmigung durch Regierungspräsidium	
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	

Tuttlingen, 21.06.2019

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre