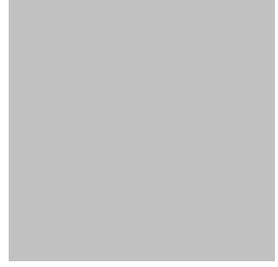
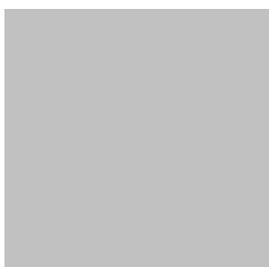
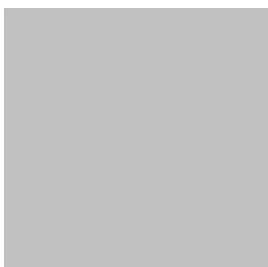
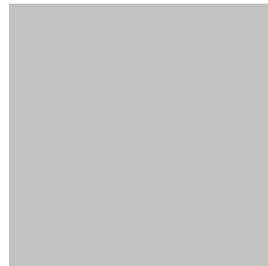
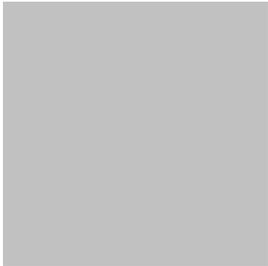
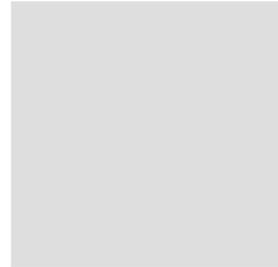


# 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

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



01.09.2019

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. Wasserschutz
7. Umweltbericht
8. Fazit
9. 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 für den Verwaltungsraum Tuttlingen erneut 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 erst am 07. Dezember 2018 Rechtswirksam geworden.

In seiner Sitzung am 19.02.2019 hat sich der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen für die 1. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einstimmig ausgesprochen.

## **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. Die Änderung ist im Kapitel 4 dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst die Fläche von 6,62 ha, dennoch entspricht die tatsächliche Wohn- und Verkehrsfläche von 5,67 ha, genehmigter 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 wirksamen 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 entsprechend in die übergeordnete Planung beinhaltet 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 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.

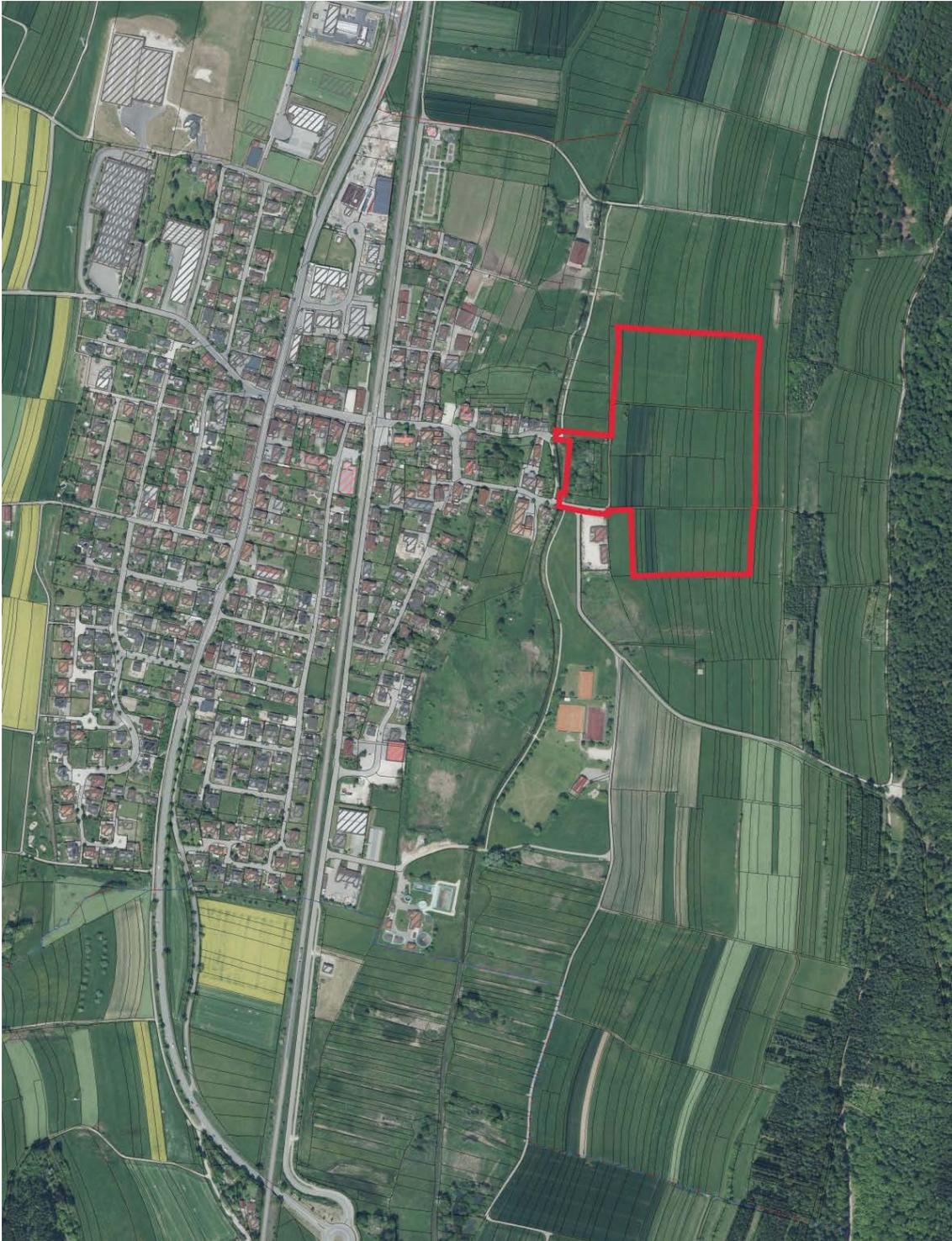
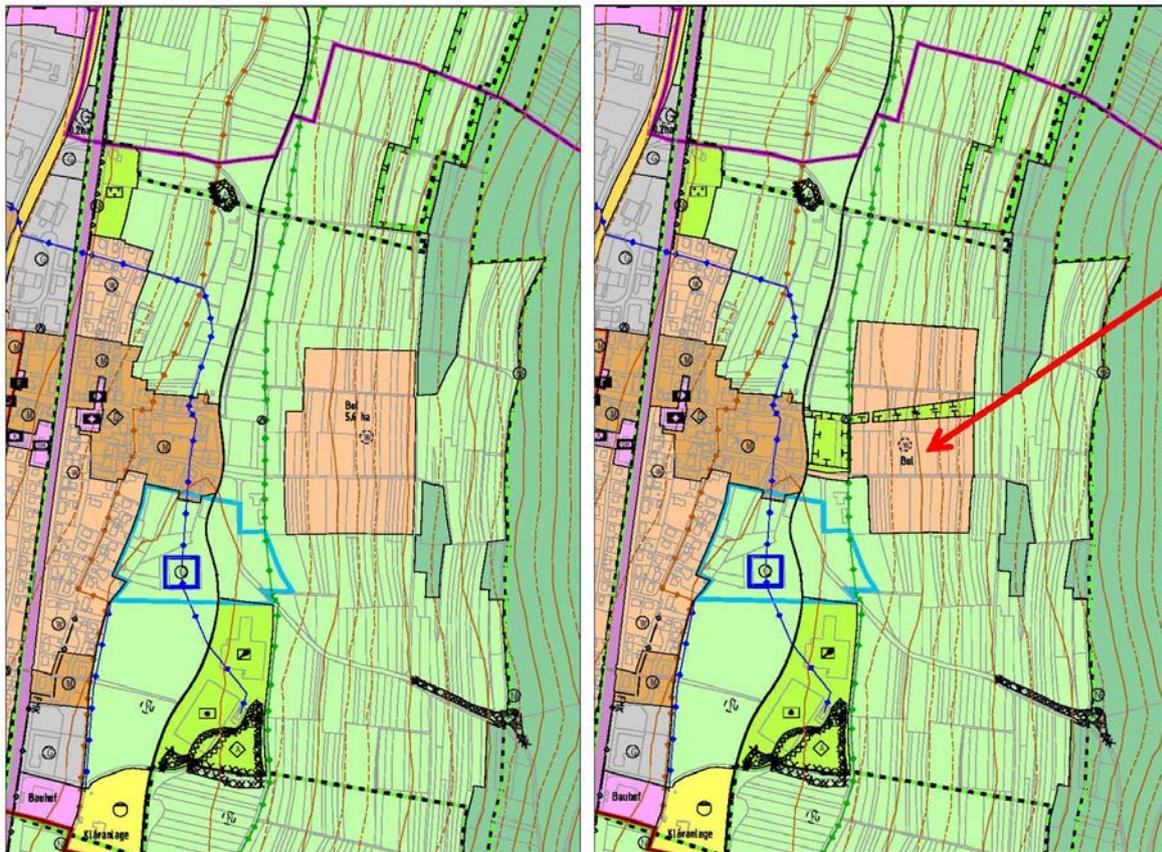


Abb. 1 – Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Weilheim  
(Quelle: GIS-System der Stadt Tuttlingen)

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 (LEP)

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

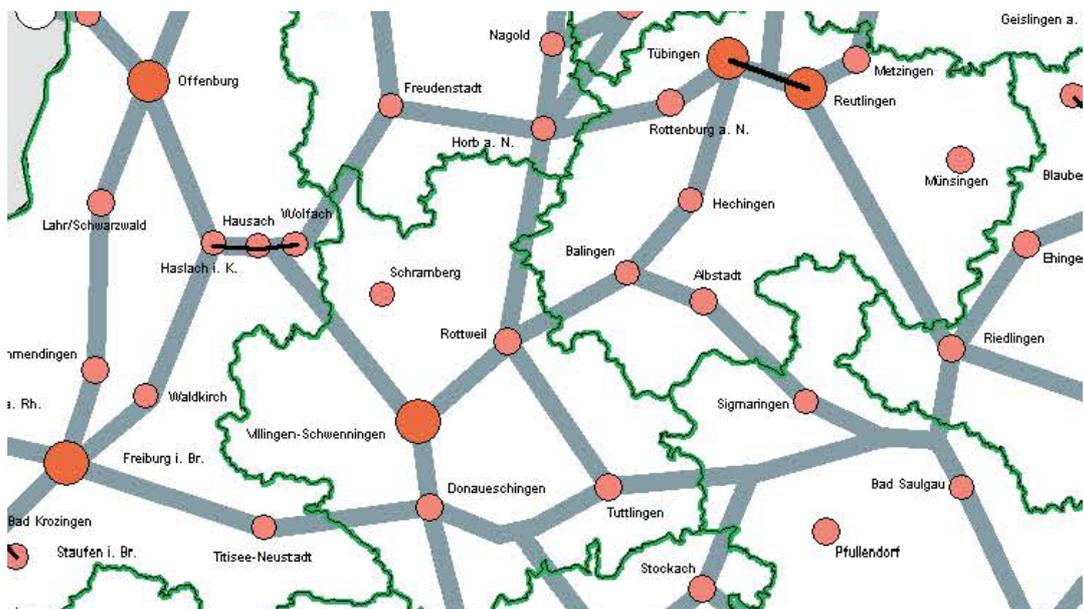


Abb. 3 – Entwicklungsachse Tuttlingen – Rottweil (Quelle: LEP 2002)

Das Plangebiet „Am Bol“, analog wie die gesamte Ortslage von Weilheim liegt im Wasserschutzgebiet „Faulenbachtal“. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff. des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP) zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

Die Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Brücke.

Nichtsdestotrotz sind die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und die Plansätze 3.1.10 und 4.3.3 LEP zu berücksichtigen:

- wonach bei der Siedlungsentwicklung auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessene Rechnung getragen werden muss und
- wonach naturnahe Gewässer zu erhalten sind, ausgebaute Gewässer naturnah entwickelt werden sollen und die Durchgängigkeit, Strukturvielfalt sowie ökologisch gute Qualität und Funktionalität der Gewässer und Gewässerrandstreifen anzustreben sind.

## b.) Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003

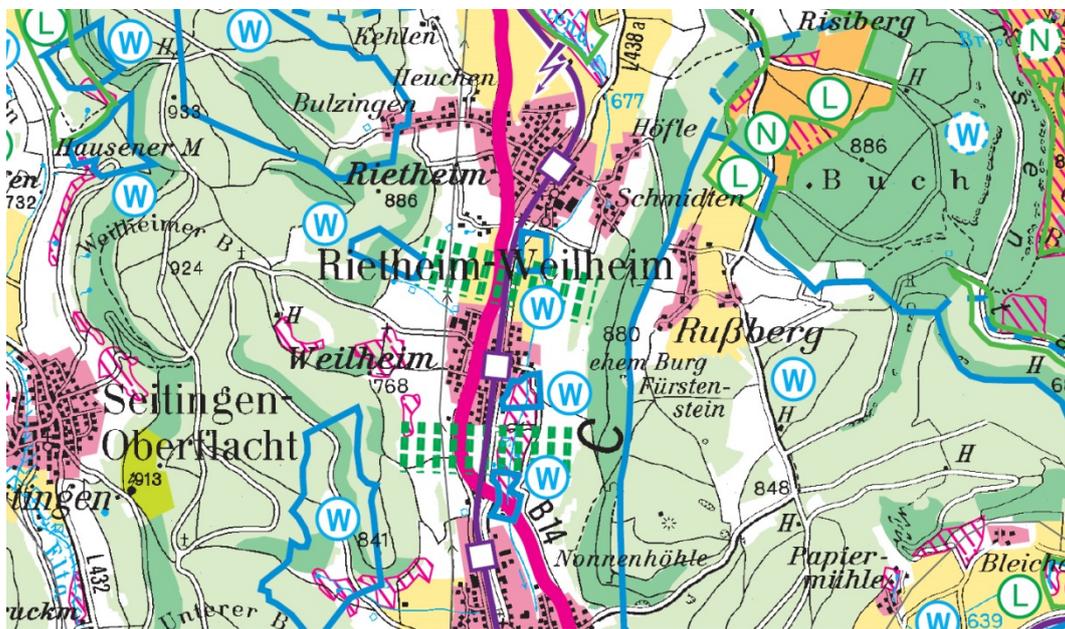


Abb. 4 – Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald Baar Heuberg 2003

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. Wasserschutz

Das Baugebiet „Bol“ liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Rietheim-Weilheim. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rückt das Baugebiet näher an den Tiefbrunnen Weilheim heran. Aus diesem Grund sind bei der weiteren Planung die Belange der öffentlichen Wasserversorgung durch geeignete Vorkehrungen in besonderem Maße zu berücksichtigen.

## 7. Umweltbericht

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes ist bereits eingeleitet und weit fortgeschritten worden. Zugleich ist im Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht mit Eingriff- und Ausgleichsbilanz erstellt worden. Zwar ist die genaue Bilanzierung des Gebietes noch nicht abschließend geregelt worden, dennoch sind die möglichen Umweltauswirkungen relevant auf der Flächennutzungsplanenebene bereits identifiziert und ausreichend behandelt worden.

Somit stellt der Umweltbericht des Büros Bresch Henne Mühlinghaus aus Freiburg i.Br. datiert auf 06.09.2018 ein Teil der Unterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Auf eine Abschichtung zwischen dem auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen Umweltbericht und der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird verzichtet.

## 8. 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. Die weiteren raumordnerischen Belange sind durch die Planung nicht tangiert.

## 9. Verfahrensvermerk

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 19.02.2019                |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | 12.07.2019                |
| Bekanntmachung frühzeitige<br>Öffentlichkeitsbeteiligung  | 12.07.2019                |
| Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1<br>BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB<br>Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 19.07.2019 bis 20.08.2019 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | 11.10.2019                |
| Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB  | 21.10.2019 bis 22.11.2019 |
| <b>Abwägung Belange und Planbeschluss</b>   |                           |
| <b>Genehmigung durch das Regierungspräsidium</b>  |                           |
| Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung  |                           |

Tuttlingen, 01.09.2019

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre