



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br. 11.09.2018

Name Hans-Ulrich Trostel

Durchwahl 0761 208-4687

Aktenzeichen 21-2511.2-14/10

(Bitte bei Antwort angeben)

kommunalPlan GmbH  
z. H. Herrn Dipl.-Ing. Henner Lamm  
Fuchsweg 3  
78532 Tuttlingen

 Bebauungsplanverfahren "Am Bol" in Rietheim-Weilheim, Ortsteil Weilheim;  
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde – bedankt sich für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren. Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt:

## 1. Planungsrechtliche Aspekte

Ein insgesamt ca. 4,4 ha großer Teil des Bereiches „Am Bol“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen als Wohnbaufläche enthalten, so dass das hier nunmehr auf Bebauungsplanebene festgesetzte Wohngebiet insoweit dem Entwicklungsgebot des 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Aufgrund der teilweisen Lage der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im einzuhaltenden gesetzlichen Waldabstand sowie der Betroffenheit artenreicher Magerwiesen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes jedoch im Bereich der oberen Hanggrundstücke im Ostteil der bisherigen FNP-Darstellung zurückgenommen und stattdessen im Norden und Westen erweitert, weshalb die jetzige Planung nunmehr auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha (davon ca. 1,5 ha Wohnbaufläche am Nord- und Westrand des Plangebietes sowie ca. 0,6 ha Grün- bzw. Retentionsflächen im Westteil des Geltungsbereiches) über die aktuellen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinausgeht.

Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Ankündigung, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teile des Bebauungsplanentwurfes in das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen aufzunehmen, wird deshalb grundsätzlich begrüßt.

Allerdings ist der uns derzeit bekannte Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Juni 2018 noch ausschließlich auf die Planungen für den Bereich „Schlatterhof“ in Emmingen-Liptingen ausgerichtet, so dass uns für den Bereich „Am Bol“ in Riethem-Weilheim bislang noch keine FNP-Änderungsunterlagen vorliegen.

Um die Anforderungen an ein Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3 BauGB sicher einhalten zu können, regen wir daher an, dieses FNP-Änderungsverfahren (ggfs. unter Durchführung einer entsprechenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung) baldmöglichst um die Planung „Am Bol“ zu ergänzen oder aber für diese Planung ein eigenständiges punktuell FNP-Änderungsverfahren neu einzuleiten.

Hierbei weisen wir vorsorglich darauf hin, dass ein nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan – genauso wie eine im Parallelverfahren erstellte Bebauungsplan, der vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden soll – der Genehmigung bedarf (§ 10 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Auch ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass ein genehmigungspflichtiger Bebauungsplan nur dann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch). Diese Prognose erfordert einen hinreichend fortgeschrittenen Stand des Flächennutzungsplanverfahrens. Solange dieser Stand nicht erreicht ist, kann der Bebauungsplan nicht vorzeitig bekannt gemacht werden. Er muss zurückgestellt werden, bis der Flächennutzungsplan die nötige „Planreife“ erlangt hat.

Zwar schließt ein zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplanverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus. Jedoch kann von der in einem Parallelverfahren erforderlichen zeitlichen und inhaltlichen Abstimmung bei der Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dann nicht mehr gesprochen werden, wenn die dem Bebauungsplanentwurf „korrespondierende“ Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Ergehen des Satzungsbeschlusses nach § 10 Baugesetzbuch eingeleitet wird.

## **2. Belange der Raumordnung und Landesplanung**

### 2.1

Das insgesamt ca. 6,6 ha große Plangebiet „Am Bol“ beinhaltet eine Bruttowohngebietsfläche von ca. 5,6 ha und entspricht damit in etwa dem Umfang der hier schon heute im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Zudem geht aus der Bebauungsplanbegründung hervor,

- dass für die nun vorgelegte Planung offenbar ein dringender örtlicher Bedarf besteht und
- dass dieser Bedarf derzeit nur durch eine Entwicklung des Bereiches „Am Bol“ befriedigt werden kann, da für wesentliche Teile der ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Alternativfläche „Brunnenstubenacker“ im Ortsteil Rietheim gegenwärtig keine Verkaufsbereitschaft seitens der privaten Grundstückseigentümer bestehe.

Unter Bedarfsgesichtspunkten werden deshalb keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen den jetzigen Bebauungsplanentwurf geäußert.

Im Interesse einer ausgeglichenen Flächenbilanz regen hierbei allerdings an, den für den Bebauungsplanentwurf „Am Bol“ nicht benötigten bzw. nicht geeigneten Wohnbauflächenstreifen am Ostrand der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung als Ausgleich für die nun geplante Wohnbauflächenüberschreitung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herauszunehmen. Diese Bauflächenreduzierung sollte u. E. daher ebenfalls Bestandteil des oben angesprochenen FNP-Änderungsverfahrens sein.

### 2.2

Wie die gesamte Ortslage von Weilheim liegt auch das Plangebiet selbst im Wasserschutzgebiet „Faulenbachtal“.

Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

### 2.3

Die im Westteil des Plangebietes ausgewiesene Grün- bzw. Retentionsfläche reicht nach unserem Raumordnungskataster noch teilweise in einen Bereich hinein, der nach der Hochwassergefahrenkartierung bei einem HQ 100 bzw. einem HQ extrem überschwemmungsgefährdet ist.

Zudem ist für die Verkehrsanbindung des neuen Plangebietes offenbar eine Überquerung des im Westen an das Plangebiet angrenzenden Faulenbauches erforderlich.

Obwohl neue bauliche Anlagen in den überschwemmungsgefährdeten Teilen der Faulenbachaue offenbar nicht geplant sind die und die Verkehrserschließung bzw. Gewässerquerung über die dort bereits bestehende Brücke erfolgen soll sind hier neben den einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes deshalb auch die Plansätze 3.1.10 und 4.3.3 LEP zu berücksichtigen,

- wonach bei der Siedlungsentwicklung auch den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen 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.

#### 2.4

Nach den vorgelegten Planunterlagen befindet sich innerhalb des zu einem „Offenland-Biotopverbund mittlerer Standorte“ gehörende Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes eine FFH-Mähwiese.

Zudem verläuft offenbar die Flugroute einer geschützten Fledermauspopulation durch das Plangebiet.

In enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist deshalb sicherzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf auch mit den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP vereinbar ist, wonach die Tier- und Pflanzenwelt bewahrt, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden bzw. minimiert und nachteilige Folgen evtl. nicht vermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

#### 2.5

Gemäß den Grundsätzen 1.4 und 3.2.4 Satz 2 LEP sollen sich notwendige Siedlungserweiterungen in die Landschaft und die Siedlungsstruktur einfügen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch an einem von der eigentlichen Ortslage etwas abgesetzten und zudem durch die Hanglage exponierten Standort.

Im Interesse einer Minimierung der Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild regen wir daher an, das Plangebiet soweit wie möglich einzugrünen.

2.6

Nach Grundsatz 3.2.4 Satz 2 LEP ist bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.

Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zur Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsausweisung mit dem südwestlich benachbarten Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) wird deshalb grundsätzlich begrüßt.

### **3. Umweltprüfung**

Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf erstellte Umweltbericht (inklusive einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Teilgebiet „Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim“ des FFH-Gebietes „Großer Heuberg und Donautal“) sowie die darin empfohlenen und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf selbst letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.

Eine abschließende und auch hausinterne abgestimmte raumordnerische Stellungnahme zu den nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Teilen dieser Planung ist im Übrigen erst im Zuge des angekündigten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens möglich.

Das Landratsamt Tuttlingen sowie die Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Ulrich Trostel

II. Nachricht hiervon

Landratsamt Tuttlingen  
Postfach 44 53  
78509 Tuttlingen

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Ulrich Trostel