



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH
Silberburgstr. 159A
70178 Stuttgart

Tübingen 03.04.2025


Name

Durchwahl

Geschäftszeichen RPT0210-2434-253/6/4

(Bitte bei Antwort angeben)

per E-Mail:
jonathan.schmelcher@
studiostadtlandschaften.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihre E-Mail vom 10.03.2025

A. Allgemeine Angaben

Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim

5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wohnbaufläche „Witzensteige“
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

Fristenablauf für die Stellungnahme: 11.04.2025.

B. Stellungnahme

- Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 - 4.

I. Belange der Raumordnung

Die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim beabsichtigt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Wohnbaufläche und einer angrenzenden Mischbaufläche (Bebauungsplan „Witzensteige“) zu schaffen. Ein Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, der größere Teil des Plangebiets im Umfang von ca. 3,7 ha als Fläche für die Landwirtschaft. Gleichzeitig soll eine geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, bzw. wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Mit dem § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z¹ des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Weiterhin hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ erstellt. Seit 15.02.2017 liegt eine fortgeschriebene Fassung dieses Hinweispapiers vor. In ihm wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.

¹ Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB, §§ 3 Nr.2 und 4 Abs.1 ROG und des § 4 Abs.1 und 4 LplG

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind noch Reserven an bisher unbebauten geplanten Wohnbauflächen in erheblichem Umfang zu erkennen, z.B. westlich der Donautalbahn südlich des Sportgeländes. Vor der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen von rd. 3,7 ha, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind¹, sind Potentiale der Innenentwicklung in der Gemeinde zu ermitteln und der qualifizierte Nachweis für einen zusätzlichen Bedarf an rd. 3,7 ha neuen Bauflächen zu erbringen. Gegebenenfalls sind nach Auffassung des Regierungspräsidiums im Hinblick auf die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans die zusätzlichen rd. 3,7 ha an einer anderen Stelle zu streichen.

Nach den Planunterlagen ist die Rücknahme einer Wohnbaufläche östlich der Schmiech vorgesehen. Den Planunterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, wie groß die „Tauschfläche“ ist. Sie erscheint deutlich kleiner als 3,7 ha. Um die Anforderungen der o.g. Vorgaben zum „Flächensparen“ zu erfüllen, ist ein flächenneutraler Tausch erforderlich. Somit ist eine geplante Wohnbaufläche im Umfang von 3,7 h aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, bzw. als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

II. Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung landwirtschaftliche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung sind diese in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend darzustellen. Geeignet ist hier unter anderem die Darstellung der Flächen anhand der Daten der Flurbilanz.

Die überplanten Flächen sind in der Flurbilanz der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Es stehen angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche Flächen einer geringeren Wertstufe zur Verfügung.

¹ Diese Information ist den Planunterlagen zum Bebauungsplan „Witzensteige“ entnommen

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange sollte eine Standortalternativenprüfung unter Berücksichtigung dieser Belange in den Unterlagen dargestellt werden.

Gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter [Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)
Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.