

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Satzung zur Aufhebung der Baulinien vom 31.10.1928 im Bereich Rutenweg, Tübingen-Weilheim; Aufstellungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Baulinien Geltungsbereich Rutenweg  
Anlage 2 Katasterplan Geltungsbereich Rutenweg

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Geltungsbereich „Rutenweg“ wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, eine Satzung zur Aufhebung der Baulinien vom 31.10.1928 im Bereich Rutenweg, Ortsteil Tübingen-Weilheim aufzustellen.

## Ziel:

Mit der Aufhebung der Baulinien vom 31.10.1928 soll am westlichen Ortsrand von Weilheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig gewährleistet werden, indem eine eindeutige planungsrechtliche Situation hergestellt wird.

## Finanzielle Auswirkungen

Es fallen gegebenenfalls für extern zu vergebene Gutachten Kosten an. Die Mittel für Aufträge an Dritte stehen im Entwurf des Haushaltsplan 2023 auf der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ in Höhe von insgesamt 2.095.480 Euro zur Verfügung.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Gegenstand der Aufhebung sind Baulinien entlang des Rutenwegs, genehmigt am 31.10.1928, auf den Flurstücken 894, 893, 893/2 sowie 7007.

Im Juli 2022 erging ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Sigmaringen in Bezug auf einen Antrag auf Baugenehmigung im Bereich der Baulinie von 1928 am Rutenweg 14. Die Gebäude Rutenweg 9 und das auf Grundlage dieser Rechtsprechung genehmigte, noch nicht realisierte, Bauvorhaben Rutenweg 14, bilden nun den westlichen Ortsrand an dieser Stelle in Weilheim aus. Bisher wurde eine weitere Bebauung nach Westen stets abgelehnt. Die Rechtsprechung hat sich jedoch zuletzt dahingehend positioniert, dass im Außenbereich einem nicht privilegierten Vorhaben nicht alle Belange des § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden können.

Aufgrund dessen ist ein planerisches Tätigwerden geboten, um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, gemäß den gesetzten Zielen, in Weilheim langfristig zu sichern.

### **2. 2.1. Sachstand**

Auf den oben genannten Grundstücken sind in Weilheim Baulinien verbindlich festgesetzt. Die Rechtswirkung dieser Baulinien beschränkt sich auf eine einheitliche Bauflucht entlang des Rutenwegs. Grundsätzliche Voraussetzung für eine Bebauung ist allerdings, dass die von den Baulinien betroffenen Grundstücke gemäß bauplanungsrechtlichen Vorschriften bebaubar sind.

Nach Auffassung der Verwaltung liegen die genannten Grundstücke im Außenbereich. Ein näherer Bebauungszusammenhang, der eine Einstufung als unbepannter Innenbereich rechtfertigen würde, liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 15.07.2022, sind die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 894 am Rutenweg wurde 2018 ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Nachdem absehbar war, dass sowohl seitens der Bauherrschaft Widerspruch gegen eine Ablehnung des Bauantrags als auch im Falle der Genehmigung des Bauantrags seitens des Nachbarn Widerspruch gegen eine Baugenehmigung erhoben werden würde, wurde vor der Bescheidung des Antrags Kontakt mit der Widerspruchsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) aufgenommen. Vom Regierungspräsidium wurde die Auffassung der Verwaltung bestätigt, dass das Vorhaben trotz der im Bereich des Grundstücks festgesetzten Baulinie aus dem Jahre 1928 nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und deshalb auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass nach Auffassung des Regierungspräsidiums auf der Grundlage des § 35 BauGB keine Baugenehmigung erteilt werden kann, da durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Der Bauantrag wurde dementsprechend von der Stadtverwaltung mit der Begründung abgewiesen, dass das Vorhaben im Außenbereich liegt und es öffentliche Belange (Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan) beeinträchtigt. Daraufhin wurde von den Antragsstellern beim Regierungspräsidium Widerspruch eingelegt, der mit Bescheid vom 08.07.2019 abgewiesen wurde. Diese reichten daraufhin eine Klage beim Verwaltungsgericht Sigmaringen ein. Hierzu erging am 01.07.2022 ein Urteil, in dem die

Baurechtsbehörde der Stadt Tübingen verpflichtet wurde, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Die Baugenehmigung wurde daraufhin am 07.09.2022 erteilt.

Laut Urteilsbegründung wird der Bereich zwar eindeutig als Außengebiet eingestuft. Die am 31.10.1928 ausgewiesene Baulinie ist aber gemäß gerichtlicher Feststellung als Baugrenze noch heute als Festsetzung eines einfachen Bebauungsplanes wirksam und anzuwenden mit einer Bebaubarkeit bis 50 m Tiefe ab Baulinie. Die unzureichende Erschließung muss vor einer möglichen Baugenehmigung hergestellt werden, wofür Auflagen definiert wurden.

Vor diesem Hintergrund ist nun zu erwarten, dass am westlichen Ortsrand von Weilheim entlang dieser alten Baulinien am Rutenweg langfristig eine ungeordnete Ausdehnung der Bebauung erfolgt, welche den städtebaulichen Entwicklungszielen für Weilheim entgegensteht.

## **2.2. Städtebauliche Entwicklungsziele für Weilheim**

Am westlichen Ortsrand grenzt der historische Gebäudebestand mit seiner denkmalgeschützten historischen Scheunenzeile unmittelbar an die freie Flur an. Sie stellt in Ihrer Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG dar und prägt das schützenswerte Ortsbild nachhaltig. Diese historischen Baustrukturen bilden die ursprünglich landwirtschaftliche Prägung des Orts bis heute ab und sind ein wichtiger Teil unserer Kulturgeschichte im ländlichen Raum, die auch für spätere Generationen ablesbar und erlebbar bleiben soll.

Eine Bebauung entlang des Rutenwegs wurde bereits 1980 im Ortschaftsrat Weilheim diskutiert (Ortschaftsratssitzung v. 22.04.1980). Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage auf dem Grundstück Flst. 894 (Rutenweg 14) positionierte sich die Ortschaft klar zu einem Abschluss der baulichen Entwicklung auf Höhe der Gebäude Rutenweg 9 bzw. 14. Bereits 1975 habe es einen Beschluss des Ortschaftsrates zur Aufhebung der Baulinien gegeben.

Seitens der Verwaltung und des Ortschaftsrates besteht entsprechend seit längerer Zeit das städtebauliche Ziel, insbesondere den westlichen Ortsrand von Weilheim mit seiner noch weitgehend intakten historischen Baustruktur zu bewahren, insbesondere auch den Blick auf diesen besonderen Ortsrand zu schützen. Auf der Ostseite des Ortes sind die historischen Strukturen nicht mehr so ausgeprägt vorhanden. Sie wurden bereits in den 1980er und 1990er Jahren durch kleinere Siedlungserweiterungen in ihrem historischen Gesamtwirkungsbild eingeschränkt. Zukünftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen beeinträchtigen deshalb am östlichen Ortsrand weniger stark.

Diese Zielsetzung wurde bereits im Weilheimer Rahmenplan von 1983 ausführlich begründet und beschlossen sowie in den folgenden Jahren als städtebauliches Entwicklungsziel für den Ort fortgeschrieben. Aktuell soll mit der Planung des Baugebiets „Hinter den Gärten“ eine bestehende bauliche Lücke, abgeleitet aus dem geltenden Flächennutzungsplan, zwischen den zwei zuletzt aufgesiedelten Wohnbauflächen „Ölacker“ und „Ob dem Hirtenhäusle“ geschlossen werden.

### **3. Vorschlag der Verwaltung**

Die oben erläuterte städtebauliche Zielsetzung soll weiterverfolgt werden. Um Ihre Umsetzung langfristig zu sichern, schlägt die Verwaltung vor, ein Aufhebungsverfahren für die alten Baulinien, Bereich Rutenweg, am westlichen Ortsrand Weilheims, einzuleiten. Damit soll planungsrechtlich eine eindeutige Situation geschaffen werden, die eine mögliche weitere Bebauung entlang des Rutenwegs in westlicher Richtung ausschließt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ist die gesetzliche Möglichkeit gegeben, Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einzusetzen.

### **4. Lösungsvarianten**

Eine Variante wäre, die Baulinien vom 31.10.1928 nicht aufzuheben, so dass sie ihre Rechtskraft behalten und damit eine Bebauung bis 50 m Tiefe entlang des Rutenwegs entstehen könnte. Damit würde man die bisherige städtebauliche Zielsetzung aufgeben und eine Beeinträchtigung der westlichen historischen Ortsrandbebauung, in Teilabschnitten ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, zulassen.

### **5. Klimarelevanz**

Eine Aufhebung der Baulinien hat keine klimarelevante Auswirkung.