

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Wasen – 3. Änderung und Erweiterung

Begründung

Entwurf

Stand: 21.03.2016

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1208

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	4
3.1	Plangebiet – Beschreibung und städtebauliche Einordnung.....	4
3.2	Alternativenprüfung / Planungsvarianten	5
3.3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
3.4	Planungsrechtliche Situation	7
	3.4.1 Bebauungspläne	7
	3.4.2 Flächennutzungsplan	8
3.5	Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung)	8
4	PLANUNGSKONZEPT	9
4.1	Verkehrerschließung	9
4.2	Parkierung	9
4.3	Technische Erschließung.....	9
4.4	Immissionsschutz	9
5	FLÄCHENBILANZ.....	9
6	VERFAHRENSDATEN	10

Anlagen:

*Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Büro Heine & Jud, Stuttgart, Projekt
Projekt: 1737/2 - 12. Januar 2016.*

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wasen- 3. Änderung und Erweiterung“, Dipl.-Ing. H.
Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Tuningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2012 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung des Wohngebietes „Wasen“, sowie für eine geringfügige Erweiterung des dort angrenzenden, bestehenden Lebensmittelmarktes, geschaffen werden.

In der Sitzung am 20.11.2013 wurde beschlossen, das bisherige B-Plan Verfahren aufzuteilen und in zwei separaten Verfahren für die Wohngebietserweiterung, bzw. den Lebensmittelmarkt weiterzuführen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet umfasst die noch freie, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 0,36 ha angrenzend an das Wohngebiet „Wasen“. Die Fläche wird bereits auf drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen, im Westen und Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an, im Osten das Areal des bestehenden Verbrauchermarktes.

Bereits bei der Planung und Erschließung des Wohngebiets „Wasen“ wurde diese Erweiterung konzeptionell durch die Anlage einer Stichstraße berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung dieser Fläche geschaffen werden. Dazu ist die vorhandene Straßentrasse von der Schwarzwaldstraße zu verlängern. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die betreffenden Grundstücke (Flst. Nr. 1843 sowie 1844) befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen für eine Veräußerung und plangemäße Bebauung zur Verfügung.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Plangebiet – Beschreibung und städtebauliche Einordnung



Abb.: Lage des Planareals im Gemeindegebiet Tuningen (Grafik: OpenStreetMap)

Das vorliegende Bebauungsplangebiet umfasst eine noch freie, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tuningen, angrenzend an das Wohngebiet „Wasen“, mit einer Größe von ca. 3.555 m².

Die Fläche wird bereits auf drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen, im Westen und Süden grenzen Wohnbaugrundstücke an, im Osten das Areal des bestehenden Verbrauchermarktes.



Abb.: Abgrenzung des Plangebietes

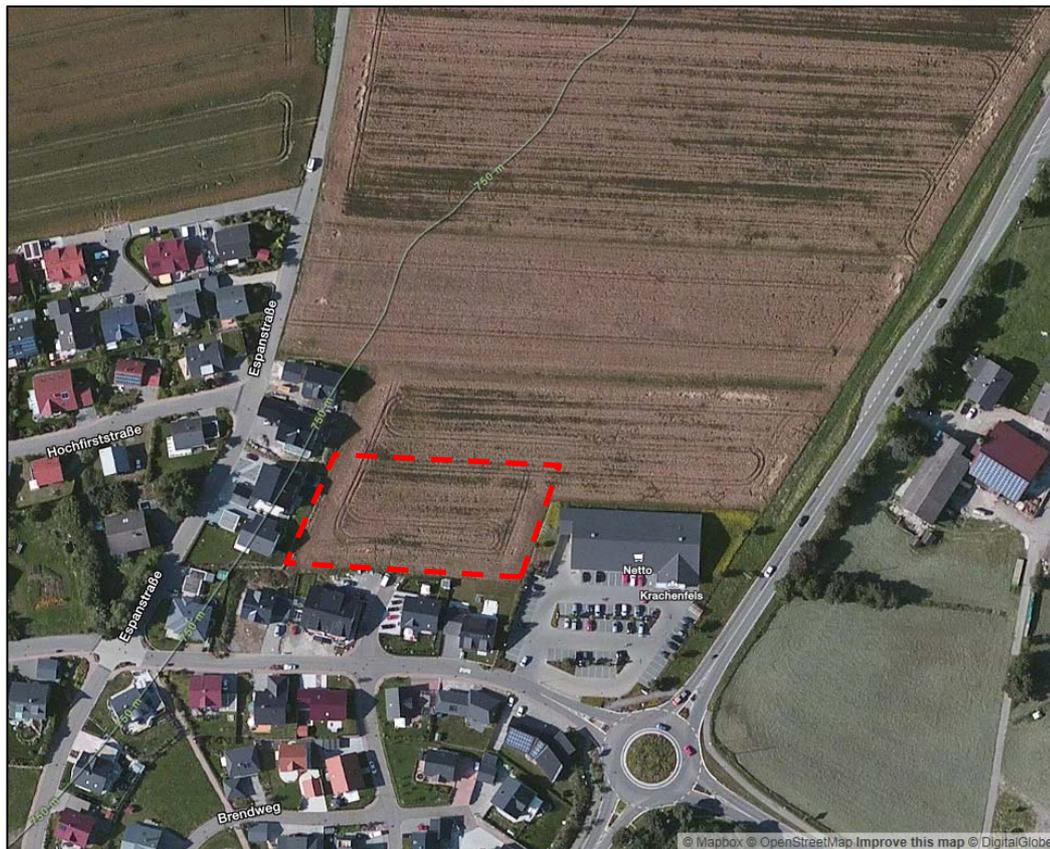


Abb.: Luftbild des aktuellen Bestands (Grafik: OpenStreetMap)

3.2 Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Bereits bei der Planung und Erschließung des Wohngebiets „Wasen“ wurde die vorliegende Erweiterung konzeptionell durch die Anlage einer Stichstraße berücksichtigt. Die Erweiterungsfläche ist sowohl verkehrlich als auch technisch mit überschaubarem Aufwand zu erschließen. Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungsflächen umschlossen und stellt sich daher innerhalb des Bebauungszusammenhangs als Baulücke dar.

Die Arrondierung dieser Fläche bietet sich sowohl in städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht an. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden.

Nach Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt und diskutiert. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sowie der aktuellen Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort sowohl eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern, aber auch Wohnungsbau ein tragfähiges Nutzungskonzept darstellen kann. Wenngleich derzeit eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wahrscheinlich erscheint, sollte es dennoch Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, eine hinreichende Flexibilität und die Zulässigkeit unterschiedlicher Wohnbauformen zu ermöglichen.

3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB sowie ein Ausgleichskonzept erstellt.

(Anlage: *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wasen- 3. Änderung und Erweiterung“*, Dipl.-Ing. H. Dietrich, Freiburg i. Br., vom 15.03.2016).

Zusammenfassung Umweltbericht:

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“, um eine Wohnbaufläche (WA) bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die bereits auf drei Seiten von Bebauung umgebene WA Fläche rundet den Ortsrand ab. Das geplante Wohngebiet beansprucht 3.555 m² bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der Geltungsbereich ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Er ist im Westen, Süden und Osten von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben und es finden sich keine Gehölze im Bereich der neu überplanten Flächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt gering. Den stärksten Konflikt stellt der Verlust des Bodens mit seinen verschiedenen Funktionen im Naturhaushalt dar. Die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt im Wohngebiet 2.221 m². Der Verlust von Bodenfunktionen kann nicht durch Rekultivierung oder andere bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Ersatzweise wird für das Wohngebiet vorgeschlagen, eine geplante Maßnahme im Mahnwald aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Tuningen umzusetzen und dadurch das entstehende Defizit auszugleichen.

[Hinweis: Die endgültige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lag aufgrund einer kurzfristigen Umplanung zum Redaktionsschluß noch nicht vor. Es ist von einem Ausgleichsbedarf zwischen 16.000 und 20.000 Ökopunkten auszugehen.]

Schutzgebiete, geschützte Biotope, oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auf Grund der vorhandenen Lebensraumausstattung kann das Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten der Roten Listen ausgeschlossen werden. Auch bodenbrütende Arten des Offenlandes, wie z. B. die Feldlerche, können für das Gebiet auf Grund der Nähe zum Ortsrand ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt unter hinreichender Gewissheit nicht vor.

Für das Landschaftsbild kann eine Verbesserung erzielt werden, indem Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke im Wohngebiet umgesetzt werden. Dadurch wird eine innere Durchgrünung des Gebietes mit einem Mindestanteil an heimischen Strauch- und Baumarten gewährleistet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind insgesamt gering und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

3.4 Planungsrechtliche Situation

3.4.1 Bebauungspläne

Die umliegende Bebauung ist gemäß dem geltenden B-Plan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung (rechtskräftig seit 23.03.2006), als allgemeines Wohngebiet (südlich und westlich) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe (östlich) ausgewiesen.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasen“ in der Fassung der 2. Änderung mit Geltungsbereich der Erweiterung (rote Umrandung)

[Hinweis: Parallel zum vorliegenden B-Plan Verfahren läuft derzeit das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ mit dem Ziel einer geringfügigen Erweiterung des östlich angrenzenden Verbrauchermarktes.]

3.4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt für das Bebauungsplangebiet derzeit „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dar. Mit der vorliegenden Arrondierung werden die im FNP dargestellten Wohnbauflächen um rd. 0,36 ha überschritten.

Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende, nicht parzellenscharfe Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, sind auch geringfügig abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Abweichung und der Tatsache, dass die Erweiterung des Wohngebiets eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsgefüges der Gemeinde Tuningen darstellt, kann diese noch als aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Flächenbilanzierung in der Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt werden muss und daher die bereits erhobenen Wohnflächenreserven um die vorliegenden 0,36 ha ergänzt werden.

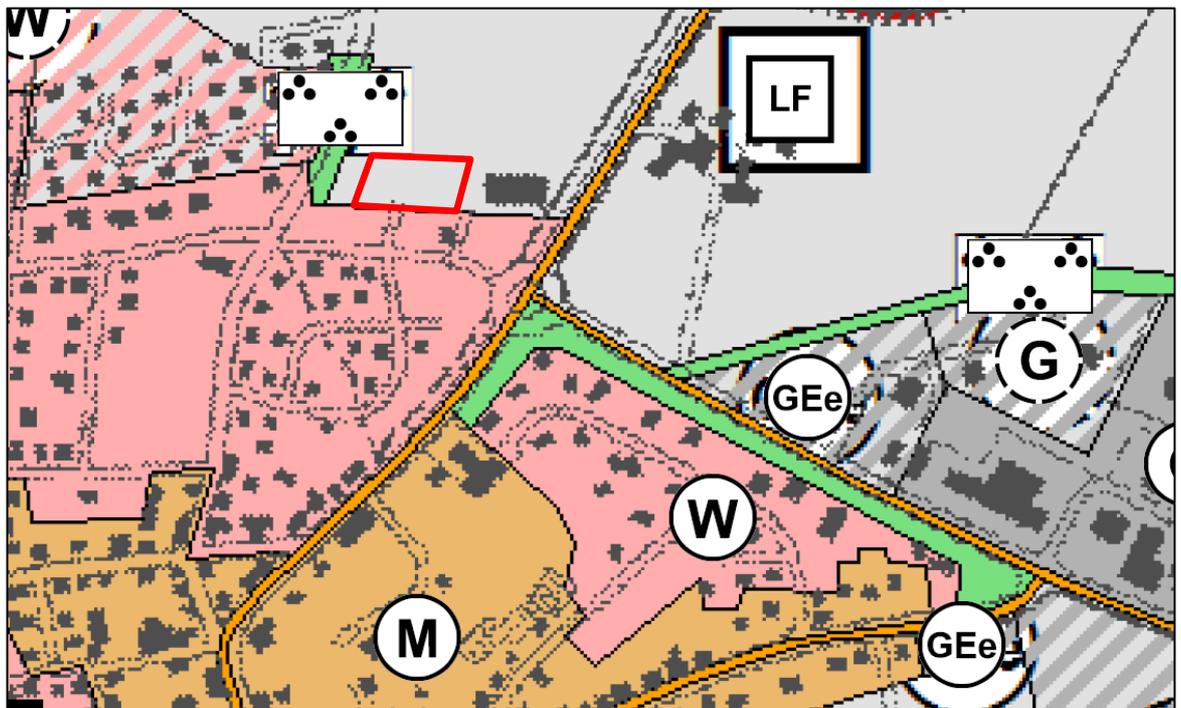


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen

3.5 Emissionsradius – Landwirtschaft (Geruchsbelastung)

Der im Plan eingetragene Bereich kennzeichnet den nach VDI Richtlinie 3474 ermittelten Emissionsradius (von 188 m) zu einer bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Flst. Nr. 2022 u. 2019), von der störende Geruchsbelastungen ausgehen können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Teile des Bebauungsplangebietes innerhalb des Emissionsradius liegen. Bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke ist dieser Umstand zu berücksichtigen.

Für die Landwirtschaftliche Nutzung bedeutet die Erweiterung des Wohngebietes keine weitere Einschränkung.

4 Planungskonzept

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine einfache Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße, ohne Wendeanlage vorgesehen. Die verkehrstechnische Abwicklung von Lieferfahrzeugen ist somit durch rückwärtiges Ein- Ausfahren oder durch das Anlegen geeigneter Flächen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Für die Ver- und Entsorgung wird von einer Bereitstellung der Mülltonnen an der Schwarzwaldstraße ausgegangen.

4.2 Parkierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind.

4.3 Technische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet schließt direkt an die vorhandenen Erschließungsanlagen des Baugebietes „Wasen“ an. Die geplante Erweiterung kann an die bestehenden Erschließungsanlagen und Kanalstrecken angebunden werden.

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in welchem die Auswirkungen durch den Betrieb des östlich angrenzenden Nahversorgungsmarktes ermittelt und bewertet werden.

(Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Büro Heine & Jud, Stuttgart, Projekt Projekt: 1737/2 - 12. Januar 2016.)

Als maßgebliche Schallquellen wurden neben dem Parkplatzverkehr auch die Andienungs- und Verladetätigkeiten, die Parkplatznutzung durch Einkaufswagen, sowie technische Einrichtungen (Lüftungs- u. Kühlaggregate) betrachtet.

Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung (Auszug):

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wasen 3. Änderung und Erweiterung“ in Tuningen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Östlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein bestehender Netto-Einkaufsmarkt. Es wurde die Abstrahlung aller maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.

Werktags betragen die Beurteilungspegel am östlichen Baufenster im Plangebiet tags bis 55 dB(A) und nachts bis 39 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.

Sonntags (Backshop, Café) betragen die Beurteilungspegel am östlichen Baufenster im Plangebiet tags bis 47 dB(A) und nachts bis 29 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.

5 Flächenbilanz

WA – Bauflächen:	3.415 m ²
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>140 m²</u>
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	3.555 m ²

6 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		13.09.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		27.09.2012
Bekanntmachung frühzeitige Information der Öffentlichkeit		27.09.2012
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	05.10.2012 19.10.2012
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		07.04.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		14.04.2016
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	22.04.2016 23.05.2016
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...