



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Dengenstraße Nord“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf Stand: 28.02.2024

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt 1967

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	4
2	Planungsraum / Geltungsbereich.....	4
3	Planverfahren / Vorgaben	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	6
3.3	Veränderungssperre	6
3.4	Planungsrecht	7
4	Zu berücksichtigende Randbedingungen	7
4.1	Umweltbelange	7
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
4.3	Grün- und Gartenfläche	8
4.4	Bebauungsstruktur / Bestandsaufnahme	8
4.5	Verkehr und Erschließung	9
4.6	Entwässerungssituation	10
4.7	Lärmschutz	10
	4.7.1 Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr	10
	4.7.2 Schallschutz gegenüber den Sportanlagen	11
4.8	Verdolttes Gewässer „Schwarzer Graben“	12
4.9	Altlasten	12
5	Entwicklungskonzept	13
5.1	Städtebau	13
5.2	Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung	13
	5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung	13
	5.2.2 Nachverdichtungskonzept.....	13
	5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“	14
6	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
	6.3.1 Bauweise.....	15
	6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
6.5	Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Tiefgaragen	16
6.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	16
6.7	Verkehrsflächen	16
6.8	Anpflanzungen von Bäumen und Pflanzgebote.....	16
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft...	16
6.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität	17
6.11	Private Grünflächen	17
6.12	Altlastenstandort	17
6.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
6.14	Lärmschutz.....	17
7	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	17
7.1	Gestalterische Vorschriften	17
7.2	Stellplatzverpflichtung	18
7.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	18
7.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	18
8	Bodenordnung	18
9	Flächenbilanz	18
10	Auswirkungen des Bebauungsplans	18

Anlagen:

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitat-Potential-Analyse (HPA) vom 21.04.2023, Büro Fritz & Grossmann, Balingen
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 25.10.2023, Büro Fritz & Grossmann, Balingen
3. Umweltbeitrag vom 25.10.2023, Büro Fritz & Grossmann, Balingen
4. Schalltechnische Untersuchung vom 31.01.2024, Büro Heine + Jud, Stuttgart

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Im gewachsenen Ortszentrum von Tuningen vollzieht sich ein Strukturwandel durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung hin zum Wohnen.

Zahlreiche Ökonomiegebäude und Scheunen stehen leer bzw. wurden bereits abgebrochen, um dort Wohngebäude zu errichten.

Die Aktivierung von innerörtlichen Leerständen und Baulücken wird vom Gemeinderat im Sinne der Innenentwicklung gefördert und unterstützt.

Diese bauliche Entwicklung erfolgt weitgehend nach den Maßstäben des „Einfügens“ im Rahmen des § 34 BauGB.

Dies trifft auch für das Plangebiet „Dengenstraße Nord“ zu.

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage eines Projektentwicklers, eine Fläche im Bereich Ecke Dengen- / Talstraße mit drei Wohnhäusern à 8 Wohneinheiten zu bebauen, hat sich der Gemeinderat mit der anzustrebenden städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich auseinandergesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wurde als zu massiv und zu dicht zurückgewiesen.

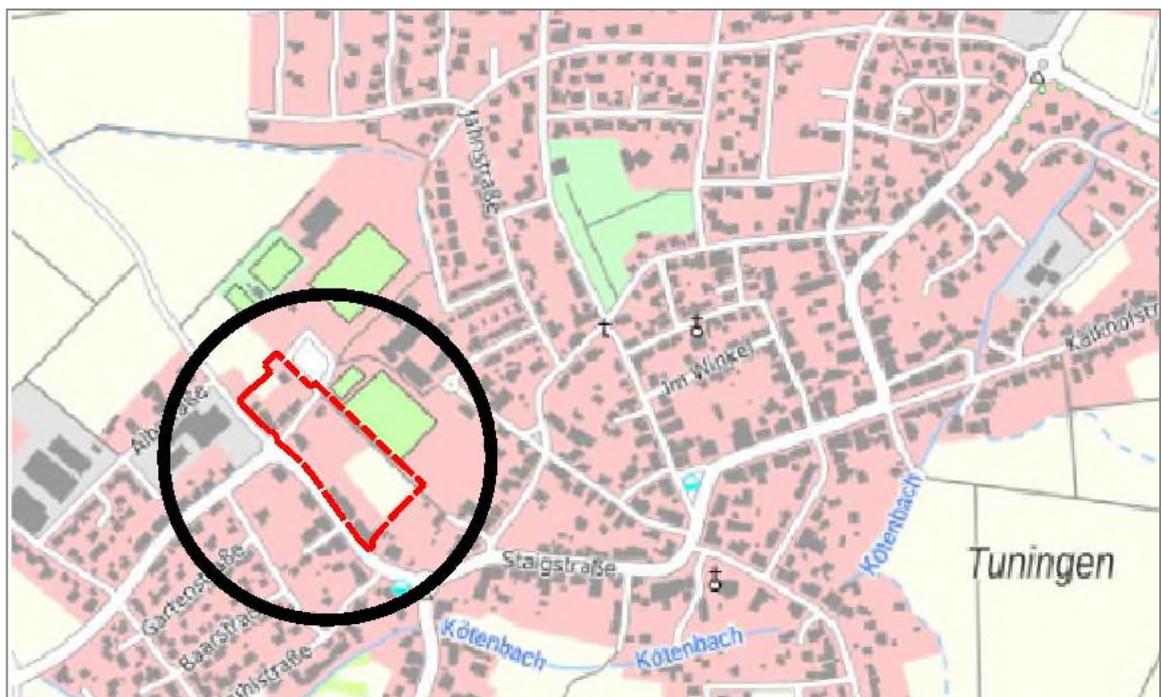
Es stand zu erwarten, dass dieses Projekt baurechtlich genehmigt würde.

Um hier im Sinne einer geordneten und verträglichen Ortsentwicklung steuernd einzugreifen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten weiteren baulichen Entwicklung für das Dörfliche Wohnen durch Nachverdichtung, Baulückenbebauung, Sicherung von Frei- und Grünflächen sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

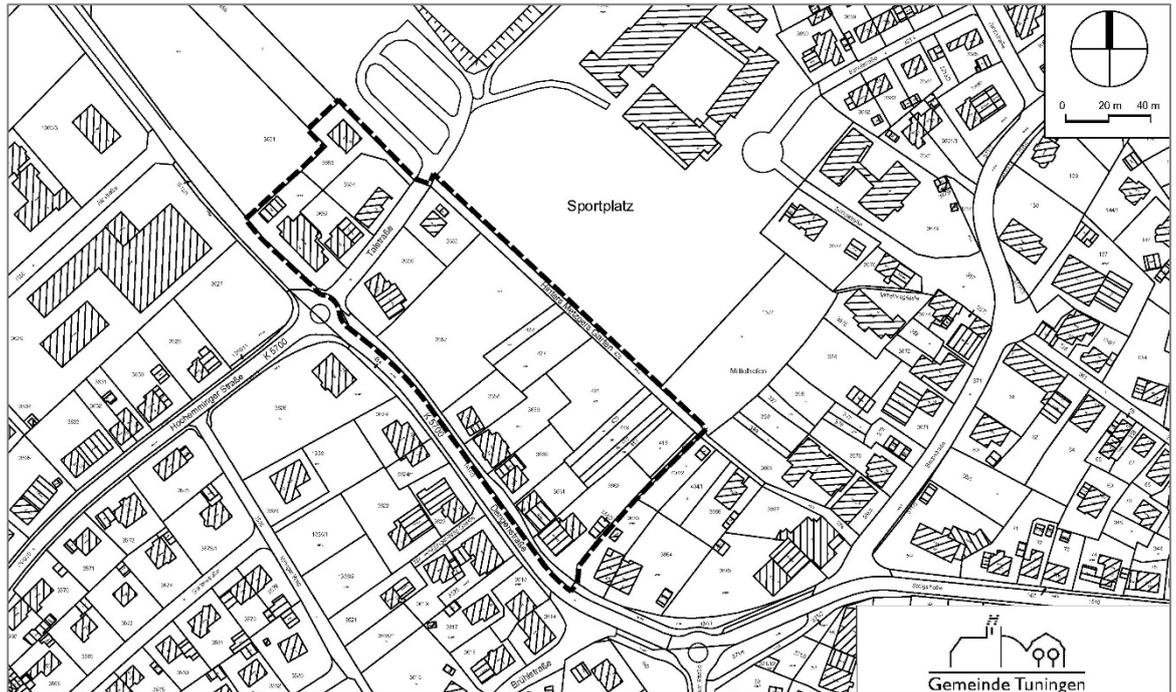
2 Planungsraum / Geltungsbereich

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang an der K 5700 Richtung Villingen-Schwenningen.



Lage in Tuningen

Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Wohnbebauung nördlich der Dengenstraße bis zum Sportplatzgelände. Durch das Plangebiet führt die Talstraße.



Geltungsbereich Plangebiet

3 Planverfahren / Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planungsraum Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft VS ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die dazu notwendigen Voraussetzungen wurden geprüft und liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand vor:

- Der Planungsraum ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) als Bestand enthalten.
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO – Bruttofläche ca. 18.300 m²
- Art der baulichen Nutzung – Planung MWD - Dörfliches Wohngebiet.
- Geplante Obergrenze GRZ-Grundflächenzahl 0,6.
- Zulässige Grundfläche (18.300 m² x 0,6) = 10.980 m² - Schwellenwert < 20.000 m².
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.
- Erkennbare Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt-Schutzgütern sowie Auswirkungen von Ereignissen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Sehr wohl werden aber die Bedingungen des Artenschutzes und der Umwelt ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einschließlich eines öffentlichen Informationsabends wurde durchgeführt.

3.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ hat der Gemeinderat den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB am 21.07.2022 beschlossen.

Aufgrund aktueller wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen finden im Plangebiet bauliche und strukturelle Veränderungen statt.

Leerstehende Bauernhäuser mit ihren großen Freiflächen werden als Bauflächen für Mehrfamilienhäuser verkauft. Das „gewachsene“ Dorfgebiet wandelt sich zu einem Wohngebiet.

Anlass zum Beschluss einer Veränderungssperre war u.a. eine informelle Bauanfrage für die Flurstücke 3655 und 3656 an der Talstraße im Plangebiet, der der Gemeinderat nicht zustimmen wollte.

Auf einer Fläche von ca. 1.900 m² sollten 24 Eigentumswohnungen erstellt werden.

In Verbindung mit den im Bau befindlichen 16 neuen Eigentumswohnungen an der Dengenstraße Flurstück 3657/0 und weiteren möglichen „Nachverdichtungen“ im Umfeld wird eine unangemessene und für das Umfeld unverträgliche bauliche Verdichtung befürchtet.

Für den Planungsraum gilt seit 2011 der Bebauungsplan „Innerort 1. Änderung und Erweiterung“. Es handelt sich um einen s.g. „einfachen Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 mit Festsetzung der Nutzung als MI - Mischgebiet, WB - Besonderes Wohngebiet und private Grünflächen.

Ziel des Bebauungsplans war die Abwehr der Einrichtung von Vergnügungsstätten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aktueller Baumaßnahmen wird im Rahmen der o.g. Nutzungsfestsetzungen durch das Einfüge-Gebot des § 34 BauGB durch die Baurechtsbehörde beurteilt und genehmigt.

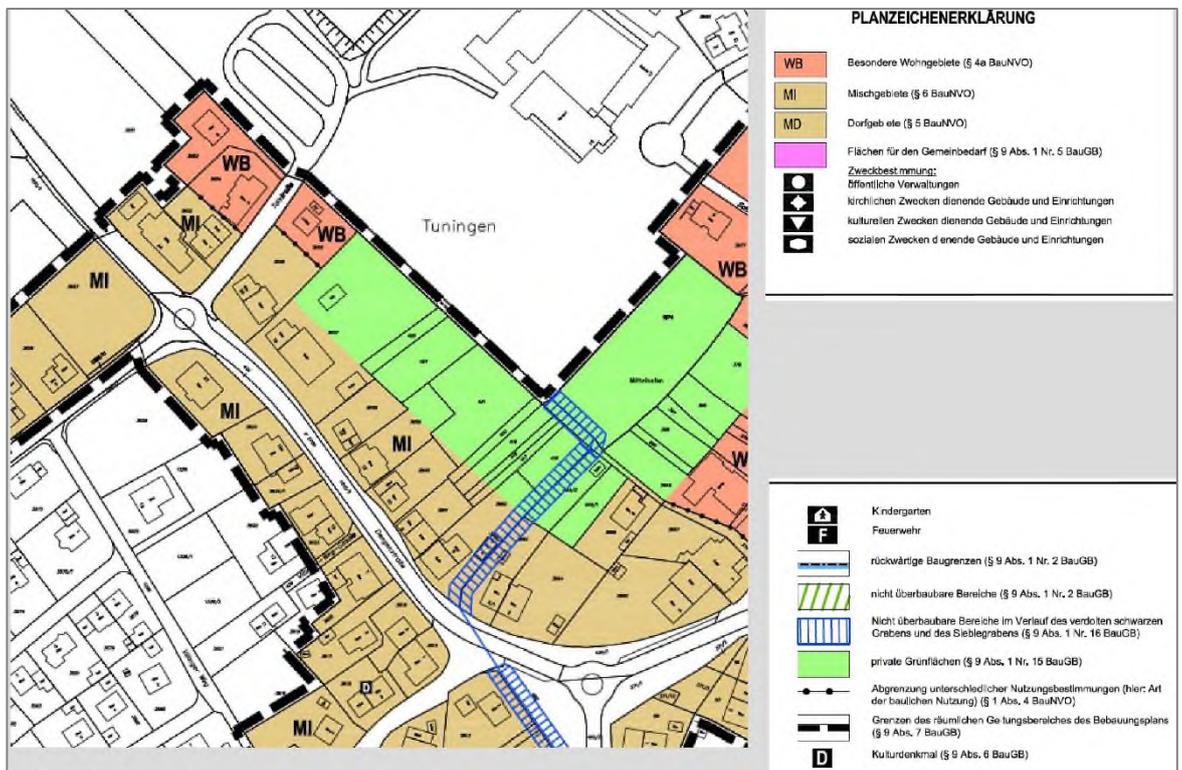
Ziele und Vorstellungen des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich können nur bedingt durch einvernehmliche Absprachen mit einzelnen Bauherren erreicht werden. Die Umsetzung kommunaler Entwicklungsziele sind nur möglich, wenn der Gemeinderat seine Kompetenz zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch nutzt.

Um die bisher weitgehend durch private Entscheidungen bestimmte Entwicklungen im öffentlichen Interesse zielgerichtet und spannungsfrei zu steuern, hat sich der Gemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplan-Verfahrens entschlossen.

3.4 Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der „Einfache“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB) „Innerort“ von 2011.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Dengenstraße Nord“ werden die im Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Innerort“ ersetzt.



Auszug Bebauungsplan „Innerort“ von 2011

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durchgeführt.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer

hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabengebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Fazit:

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im vorliegenden Umweltbeitrag dargestellt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabengebietes. Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dargestellt.

Durch das Vorhaben ergeben sich für die Umweltbelange, v.a. infolge der baulichen Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche, Beeinträchtigungen. Mit dem Verlust von bestehenden Hausgärten führt die Vorhabenrealisierung insbesondere zum Verlust von Lebensraum, zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zur Einschränkung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltungspotentials sowie zu nachteiligen lokalklimatischen Auswirkungen auf die Luftregenerationsfunktion. Eine besondere Schwere der Eingriffswirkungen liegt aber durch die Lage im Innenbereich nicht vor.

Die Maßnahmen der Grünordnung sehen die Sicherung der Durchgrünung des Vorhabengebietes vor. Weitere Vorgaben betreffen u.a. die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge, die Minimierung des Vogelschlags, die Dachbegrünung und die Einrichtung einer energiesparenden sowie insektenverträglichen Außenbeleuchtung.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Ermittlungen der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurde eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei erfolgt zunächst eine Übersichtsbegehung mit Durchführung einer Biotopstrukturkartierung, in der für alle Arten bzw. Artengruppen die Habitatpotenziale bzw. die benötigten und geeigneten Lebensraumelemente (wie Gehölze für Zweigbrüter, Baumhöhlen für Fledermäuse und Höhlenbrüter, Horstbäume für Greifvögel, Kleingewässer für Amphibien, Eiablage- und Sonnplätze für Reptilien und anderes mehr) ermittelt und dokumentiert wurden.

Fazit:

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vorkehrungen zur Vermeidung (V1 - V3) sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF1 - CEF4) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

4.3 Grün- und Gartenfläche

Die im bestehenden „einfachen“ Bebauungsplan „Innerort“ ausgewiesene private Grünfläche soll weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bebauungsplan „Dengenstraße-Nord“ wird diese Fläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten“ festgesetzt.

4.4 Bebauungsstruktur / Bestandsaufnahme

Zur Berücksichtigung der Bestandssituation für die weitere Planung wurde eine umfassende Vermessung und Höhenaufnahme durchgeführt.



Bestandsaufnahme Stand 11/2022

Westlich der Talstraße ist das Areal mit Ein- und Zweifamilien-Häusern bebaut.

Das auf dem Flst. Nr. 3651 Ecke Dengen- / Talstraße liegende Ökologiegebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Dort wird zur Zeit ein freistehendes privates Einfamilien-Haus erstellt.

Östlich der Talstraße ist das Flst. Nr. 3656 mit einem leerstehenden Ökonomiegebäude bebaut. Der Abbruch mit Neubebauung der Fläche für die Wohnnutzung ist geplant.

Das Flst. Nr. 3657/0 wird derzeit mit einem Mehrfamilien-Haus für 16 Wohneinheiten bebaut und fertiggestellt.

Die Bestandsbebauung Dengenstr. 6 – 14 ist teilweise noch landwirtschaftlich geprägt und ist Teil des historischen Ortsbildes von Tuningen.

Besonderheiten der vorhandenen geringen Gebäude-Altbestände wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Ziffer 3.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) berücksichtigt und gesichert.

Eine Erweiterung der Bebauung in die bestehende Grünfläche zum Feldweg „Hinter Metzgers Garten“ wird durch Sicherung dieser Fläche als private Grünfläche ausgeschlossen.

4.5 Verkehr und Erschließung

Alle Baugrundstücke werden im Bestand über die Dengenstraße (K5700) und die Talstraße erschlossen. Diese Situation wird auch weiterhin beibehalten.

Der am nördlichen Planungsrand verlaufende landwirtschaftliche Weg erschließt die privaten Grünflächen (Erholungsgärten) sowie den nördlich angrenzenden Sport- und Bolzplatz.



Feldweg „Hinter Metzgers Garten“ mit angrenzendem Sport- und Bolzplatz

4.6 Entwässerungssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine abwassertechnisch bereits erschlossene Fläche, die im Mischsystem entwässert wird.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, das im Bestand noch in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, sollte im Rahmen von Sanierungs- oder Neubau-maßnahmen dezentral bewirtschaftet werden, sofern dies schadlos möglich ist.

Hinweise zu einer anzustrebenden dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung enthalten die Hinweise unter Ziffer 1 im Teil C der textlichen Festsetzungen.

4.7 Lärmschutz

Zur Beurteilung des Verkehrslärms und Sportlärms des angrenzenden Sport- und Bolzplatzes liegt dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud aus Stuttgart bei.

Das Gutachten vom 31.01.2024 kommt zu folgenden Ergebnissen:

4.7.1 Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr

Im Plangebiet treten (an den Rändern der Baufenster) Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete werden durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs tags bis 7 dB und nachts bis 10 dB überschritten.

Die höchsten Pegelwerte treten am straßennahen Randbereich in der Nähe des Kreisverkehrs (Dengenstraße - Hochemminger Straße) auf.

Als weiteres Abwägungskriterium werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV₁ herangezogen. Diese stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar und liegen für Mischgebiete (dörfliche Wohngebiete) bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Grenzwerte werden tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr liegen im gesamten Plangebiet unterhalb dieser sogenannten „Schwelle der Gesundheitsgefahr“.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als passiver Schallschutz werden bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung vorgeschlagen, wobei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärm-abgewandten Seite hin orientiert werden,

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Treppenhäuser, Abstellräume oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109¹.

4.7.2 Schallschutz gegenüber den Sportanlagen

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Fußballplatz und ein umzäunter Bolzplatz. Diese werden von den örtlichen Sportvereinen, der schulischen Kernzeitbetreuung sowie von Freizeitsportlern genutzt. Der Fußballplatz verfügt über eine Flutlichtanlage, jedoch keine Zuschauertribüne.

Bolzplatz

Die unterschiedlichen Nutzungen wie das Training der F-Jugend, die Kernzeitbetreuung als auch die unbestimmte, öffentliche Freizeitnutzung wurden im Rechenmodell durch eine ununterbrochene Nutzung von 12 Kindern zwischen 9⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr abgebildet.

Sportplatz

- Werktags wird der Sportplatz von den Jugend-, Damen- und Herrenmannschaften zum Training (Fußball) genutzt. Es wird der Trainingsbetrieb mit 20 Sportlern von 16.30 bis 21.00 Uhr angesetzt.
- Sonntags findet ein Punktspiel um 15 Uhr mit 50 Zuschauern statt.

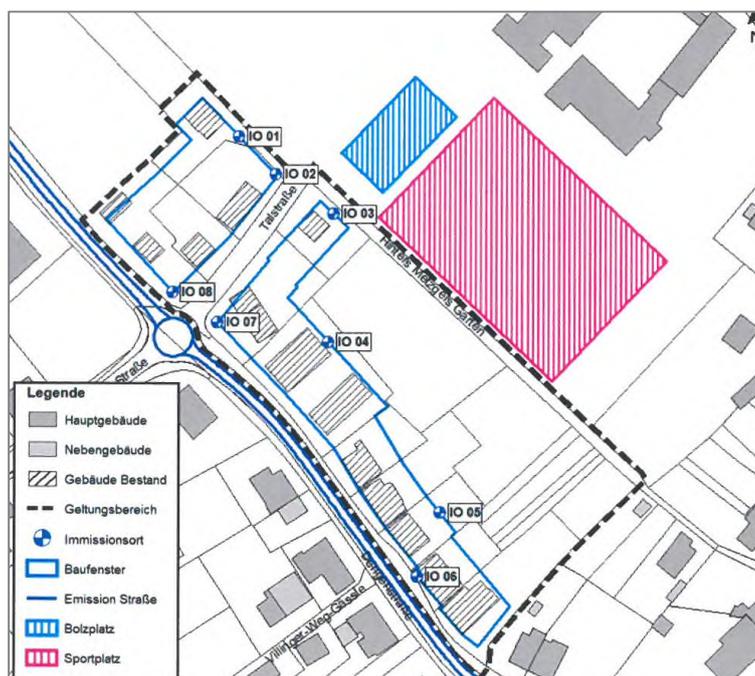
Lärmschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden keine Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Sportanlagen festgesetzt.

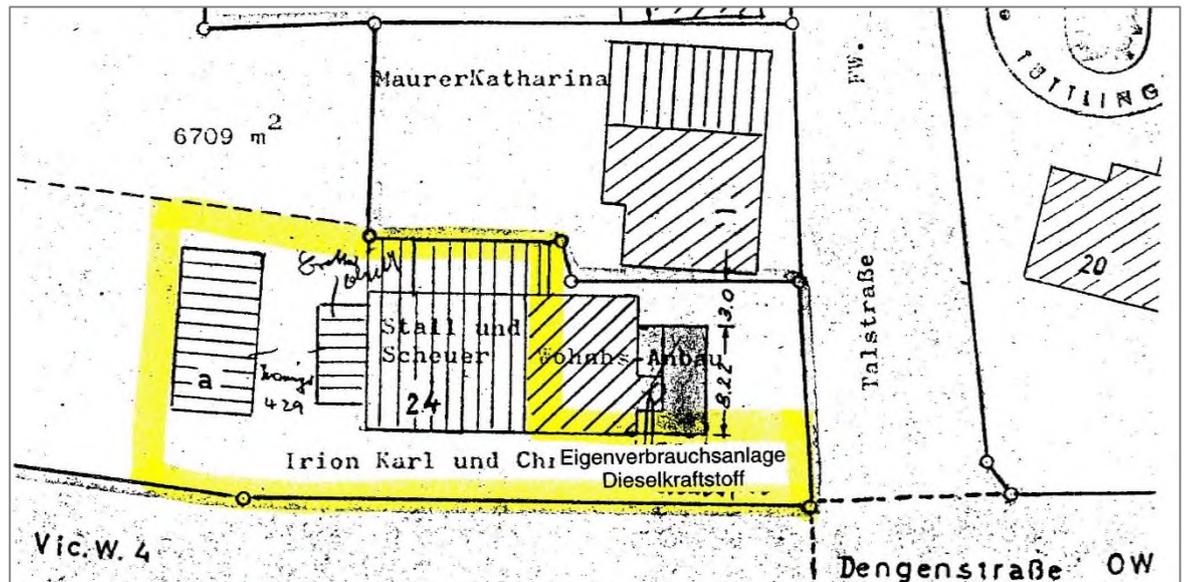
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren künftiger Neubauten bieten der architektonische Selbstschutz (Festverglasungen o.ä.) und eine geeignete Grundrissgestaltung Möglichkeiten der Konfliktlösung.

Darüber hinaus können Schallschutzmaßnahmen durch Nutzungsbeschränkungen der Sportanlagen erfüllt werden:

- Die Begrenzung der Anzahl Spieler/Sportler auf dem Bolzplatz außerhalb den offiziellen Belegungszeiten (der Vereine und Kernzeitbetreuung).
- Begrenzung der Nutzungszeiten des Bolzplatzes und des Sportplatzes



Übersichtsplan der Schallquellen und Immissionsorte



HISTE-Altstandort: T61.00.022, Fuhrunternehmen Karl Irion – Lageplan Januar 1968

5 Entwicklungskonzept

5.1 Städtebau

Die gewachsenen Strukturen des dörflichen Wohngebietes sollen erhalten und in ihrer Wohnfunktion gestärkt werden.

Damit werden Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Gebäude durch Aus- und Umbau, Abbruch und Neubau sowie durch Neubau auf bisher untergenutzten bzw. Baulücken-Grundstücken geschaffen.

Für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes werden die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

5.2 Wohnbebauung – Konzept der Nachverdichtung

5.2.1 Zielkonzept einer verträglichen Nachverdichtung

Für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes „Dengenstraße Nord“ wird ein Zielkonzept mit differenzierter Festlegung von Dichtezonen zugrunde gelegt.

Dieses Konzept wird im Rahmen der Bebauungsplan-Vorentwurfsplanung als angestrebte Zielsetzung der Nachverdichtung mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

5.2.2 Nachverdichtungskonzept

Der Planung liegt ein „Dichtekonzept“ zugrunde, mit dem folgende Ziele verfolgt werden:

- Angemessene höhere Verdichtung, unter Berücksichtigung gewachsene Strukturen, verkehrliche Infrastruktur, Lage zum Ortszentrum, Bedarf nach Wohnraum und Qualitäten.
- Planungssicherheit mit kommunaler Steuerung der Entwicklung in Bestandsgebieten.
- Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung, mit Planklarheit und Beachtung bestehender Rechte.

- Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan für alle Baugrundstücke.

Mit den hier entwickelten Planungsansätzen soll ein abgestuftes kommunales Konzept für die Tuninger Ortsmitte geschaffen werden, das als generalisiertes und flexibles Instrument die Innenentwicklung steuern kann.

Nach Auswertung der Analysen wurden die Bauflächen im Plangebiet, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung, in zwei Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf

- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in Bezug zur Baugrundstücksfläche

eingeteilt.

Das Konzept stellt einen Orientierungs- und Begründungsrahmen für weitere passgenaue und kleinräumige Festsetzungen auf Bauungsplanebene dar.

Bestand								Dichtekonzept				
Baufläche	Anschrift	Fl.St. Nr.	Fläche qm	aktuell Nutzung	Zahl WE	Zahl EW	Geschosse Dachform	GRZ I + II	mögliche Nutzung /Nachverdicht.	max. Wohneinheiten (WE)	max. Bewohner (EW)	
1-1	Talstr. 5	3653	798	Wohnhaus - EH	1	1	I - DG		MDW-1	Erweiterung	3	7
1-2	Talstr. 3	3654	865	Wohnhaus	1	4			MDW-1	Bestand	3	7
1-3	Talstr. 1	3652	594	Ö - Ökonomiegeb.	1	2			MDW-1	Erweiterung	2	5
1-4	Dengenstr. 24	3651	1.140	Wohnhaus - EH	2	0	II - FD		MDW-1	Neubau/ EFH	4	9
2-1	Talstr. 4	3655	690	Wohnhaus - Leer	1	3	I + UG - FD		MDW-2	Neubau MFH	3	7
2-2	Dengenstr. 20	3656	1.214	Ö - Leerstand	1	0	I + UG - SD		MDW-2	Neubau MFH	6	14
2-3	Dengenstr. 16-18	3657/0	1.775	2 x MFH	16	0	II + DG		MDW-2	Bestand	16	37
2-4	Dengenstr. 14	3658	677	Wohnhaus - EH	1	0	II + DG		MDW-2	Wohnhaus	3	7
2-5	Dengenstr. 12	3659	652	Wohnhaus	2	4	II + DG		MDW-2	Bestand	3	7
2-6	Dengenstr. 10	3660	690	Wohnhaus	1	3	II + DG	0,45	MDW-2	Erweiterung	3	7
2-7	Dengenstr. 8	3661	810	Ö - Ökonomiegeb.	2	6	II + DG	0,55	MDW-2	Erweiterung	4	9
2-8	Dengenstr. 6	3662	1.035	Ö - Ökonomiegeb.	1	8	II + DG		MDW-2	Erweiterung	5	12
10.940 Summe					30	31			Summe		55	127
Bebauungsdichte:					MDW-1: 1 WE / 250 qm Grundstücksfläche							
					MDW-2: 1 WE / 200 qm Grundstücksfläche							
					EH = Einfam.Haus			GRZ = Grundflächenzahl				
					MFH = Mehrfam.Haus			WE = Wohneinheiten				
					Ö = Ökonomiegebäude (Wohnen + Scheune)			EW = Einwo / Bewohner				
								Baufläche = bebaubare Flächen				
kommunalPLAN <small>STADTPLANUNG + DESIGN</small>					Mögliche max. Einwohnerzahl: kalk. WE x 2,3 EW/WE zur Beurteilung der möglichen Nachverdichtung							

Nachverdichtungskonzept Bebauungsplan“ Dengenstraße Nord“

5.2.3 Plankonzept der Nachverdichtung Bebauungsplan „Dengenstraße Nord“

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Plangebiet zwei Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen für die Nachverdichtung ausgearbeitet.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf ausgewiesenen Bauflächen MDW-1 und MDW-2 unterscheiden sich lediglich durch die vorhandene Baustruktur und Lage zur Ortsdurchfahrt.

Das festgesetzte Maß der Bebauung unterscheidet sich durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, bezogen auf die jeweilige Baugrundstücksgröße.

Danach wird für das MDW-2 mit max. 1 Wohneinheit je 200 m² Baugrundstück eine größere zulässige Dichte gegenüber max. 1 Wohneinheit je 250 m² Wohnfläche im MDW-1 festgesetzt.

Bilanz der Nachverdichtung

Aktueller Bestand (siehe Tabelle)

- Anzahl der WE: 30 WE
- Anzahl Einwohner: 31 EW

Entwicklungspotential

Entwicklungsperspektive (siehe Tabelle)

- Anzahl der WE: max. 55 WE
- Anzahl Einwohner bei einer Belegungsdichte von ca. 2,3 EW/WE = ca. 127 EW

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

MDW – Dörfliches Wohngebiet

Unter Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Mischnutzungen soll das Wohnen entwickelt und gestärkt werden.

Dazu werden Wirtschaftsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Ebenfalls werden gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ausgeschlossen.

Dies soll die Wohnfunktion nicht unnötig beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Vorgabe der BauNVO als Empfehlung mit dem Höchstmaß bis GRZ 0,8 bei Anrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Obergrenze der GFZ von 1,2 geht von einer zweigeschossigen Bebauung unter Berücksichtigung von Wohnraum in anderen Geschossen (Untergeschoss / Dachgeschoss) aus.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorgeschlagenen Dichtemodell mit zwei Vollgeschossen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhenfestsetzungen aller Gebäude wird auf der Grundlage einer Zweigeschossigkeit, einschließlich Dachgeschoss auf 10,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe werden in jedem Baufenster maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) vorgegeben. Durch diese Festsetzungen wird eine homogen geprägte Struktur des Baugebietes erreicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich am Bestand mit Einzelgebäuden und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Zur Sicherung der historisch gewachsenen Gebäudestruktur der Hauszeile Dengenstraße 6-14 ist eine abweichende Bauweise mit reduzierten Grenzabständen zulässig.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als durchlaufende Baufenster wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung unter Beachtung individueller Grundstückszuschnitte im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der Baufenster lässt einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für alle Baugrundstücke wird die Obergrenze der zulässigen Zahl der Wohneinheiten aus Gründen der Gleichbehandlung, bezogen auf die festgesetzten Dichtezonen (WDW-1 und WDW-2) begrenzt. Dies dient der Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Wohngebietes mit angemessener Nachverdichtung.

Als Maßstab der Verdichtung wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgrößen gewählt. Damit ist ein nachvollziehbares und flexibles Steuerungsinstrument gegeben.

Siehe auch Erläuterung unter Ziffer 5.2.

6.5 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Tiefgaragen

Im Plangebiet werden großzügig bemessene Baufenster ausgewiesen, die auch zur Aufnahme von Garagen und Carports vorgesehen sind.

Außerhalb der Baufenster soll die Bodenversiegelung vermieden werden. Stellplätze sind dort nur zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Sofern wünschenswerte Tiefgaragen vorgesehen sind, sind diese auch außerhalb der Baufenster zulässig. Dies ist ein Beitrag zur Sicherung von Freiflächen und Umfeldqualität.

6.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Für alle Baugrundstücke wird die Obergrenze der zulässigen Zahl der Wohneinheiten aus Gründen der Gleichbehandlung, bezogen auf die festgesetzten Dichtezonen (MDW-1 und MDW-2) begrenzt. Dies dient der Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität des dörflichen Wohngebietes mit angemessener Nachverdichtung.

Als Maßstab der Verdichtung wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Baugrundstücksgrößen gewählt. Damit ist ein nachvollziehbares und flexibles Steuerungsinstrument gegeben.

Siehe auch Erläuterung unter Ziffer 5.2.

6.7 Verkehrsflächen

Die Funktionen der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden gemäß ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche und landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

6.8 Anpflanzungen von Bäumen und Pflanzgebote

Um den Verlust von Vegetationsflächen bei Nutzung der ausgewiesenen Bauflächen auszugleichen, wird ein Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen sichern die Umweltqualität und den Umweltschutz.

Die einzelnen Festsetzungen sind im beiliegenden Umweltbeitrag vom 25.10.2023 beschrieben und begründet.

6.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität

Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 25.10.2023 wurden im Bebauungsplan die dort beschriebenen Maßnahmen übernommen und festgesetzt. Auf die dort ausgeführten Begründungen wird verwiesen.

6.11 Private Grünflächen

Die vorhandene ortskerntypische Grünfläche soll erhalten und für die private Gartennutzung zur Verfügung stehen.

Gewerbliche Tierhaltung ist ausgeschlossen.

6.12 Altlastenstandort

Die dokumentierte altlastverdächtige Fläche ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten.

6.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der im Planbild ausgewiesenen Zone an der östlichen Gebietsgrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Mit Hilfe dieser Ausweisung werden sowohl die Durchwegung als auch die Versorgung mit Strom wie auch Sicherung der Verdolung „Schwarzer Graben“ sichergestellt.

6.14 Lärmschutz

Durch das Büro Heine + Jud aus Stuttgart wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungsplan-Aufstellung vorgelegt. Hierin wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse für den Verkehrslärm wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Konkret wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, die einen passiven Schallschutz herstellen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen, Grundrissgestaltung).

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

7 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der Bestandssituation, die geprägt ist durch „Urbanes Wohnen“.

Dachformen und Dachneigungen werden nicht vorgegeben, um damit architektonische und konstruktive Möglichkeiten nicht einzuzugrenzen.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform- und -neigung zugelassen.

Die Wahl der Dacheindeckung bleibt frei, soll aber durch den Ausschluss reflektierender und grellfarbiger Oberflächen bei geneigten Dächern (größer 15°) nicht dominant in Erscheinung treten.

Sofern Nebenanlagen angrenzend an Verkehrsanlagen zulässig sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelpätze sind innerhalb der Gebäude anzuordnen, um damit die gestalterische Qualität des Baugebietes zu unterstützen.

7.2 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der gegebenen gesellschaftlichen Entwicklung zu beobachten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs kann durch platzsparende Bauart als Tief- /Kellergarage und z.B. durch Parkierungssysteme sichergestellt werden.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten.

Daneben ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu den Straßenräumen der Abstand und die Höhe von Stützmauern, Hecken, Zäunen usw. beschränkt bzw. ausgeschlossen.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Bauflächen sind im Privateigentum.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche Planungsraum	18.313 m²	100,0 %
Baufläche brutto dörfliches Wohngebiet	10.932 m ²	59,7 %
davon MDW-1 = 3.400 m ²		
davon MDW-2 = 7.532 m ²		
private Grünfläche – Erholungsgärten	5.552 m ²	30,3 %
Verkehrsflächen	1.839 m ²	10,0 %
davon Hauptverkehrsflächen 1.088 m ²		
davon landwirtschaftlicher Weg 751 m ²		

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die geordnete städtebauliche Entwicklung zur Wohnnutzung im gewachsenen Innenbereich wird sichergestellt. Zudem wird der Maßstab der baulichen Verdichtung unter Wahrung der Freiflächenqualität angemessen gesteuert.

Hinweis: gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.02.2024 / kommunalPLAN GmbH