



**Bauherr:** Gemeinde Wehingen

**Projekt:** Bebauungsplan „Kreisverkehr L 433“

**Planungsstand:** Entwurf

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

**Plangrundlage / -bezug:**

*Bebauungsplan*

1. *Bebauungsplan „Kreisverkehr L 433“, bestehend aus:*
  - 1.1 Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 29.05.2024, Format A4 <11\_Karte\_we21120a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2 Ü-Plan Geltungsbereich M 1: 2.000 v. 29.04.2024, Format A4 <12\_Karte\_we21120a\_02\_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*
  - 2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan u.a. M 1: 500 v. 29.05.2024, Format 900 x 500 <21\_TeilA\_we21120a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen  
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 29.05.2024 <22\_TeilB\_we21420a\_docx.pdf>
3. *Begründung / Erläuterung*
  - 3.1 Begründung / Erläuterungen vom 29.05.2024 <30\_Begruendung\_we21220a\_docx.pdf>
  - 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, faktorgrün vom 28.05.2024 <31\_we21\_EABilanz\_01.pdf>
  - 3.3 Ausgangszustand Biotoptypen, faktorgrün vom 28.05.2024 <32\_we21\_Ausgangszustand\_01.pdf>
  - 3.4 Planungszustand Biotoptypen, faktorgrün vom 28.05.2024 <33\_we21\_Planungszustand\_01.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 29.05.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Allgemeines</i>	3
1.2	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i>	3
1.3	<i>Übergeordnete Planungen und Verfahren</i>	3
1.4	<i>Bodenordnung</i>	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzungen des Gebietes</b>	<b>4</b>
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	4
2.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	4
2.3	<i>Topographie</i>	4
2.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
2.6	<i>Schutzzonen</i>	4
2.7	<i>Geologie</i>	5
2.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	5
2.9	<i>Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	5
<b>3</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	5
3.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	5
3.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	5
3.4	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	5
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
4.1	<i>Naturschutz</i>	6
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
5.1	<i>Verkehrerschließung</i>	6
5.2	<i>Entwässerung</i>	6
5.3	<i>Wasserversorgung und Löschwasserbereitstellung</i>	6
5.4	<i>Sonstige Versorgungseinrichtungen</i>	6
<b>6</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Herstellungskosten</b>	<b>6</b>

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Wehingen liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Gosheim, Reichenbach, Egesheim, Bubsheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Wehingen hat z. Zt. ca. 3.600 Einwohner mit steigender Tendenz.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Die Gemeinde sieht vor, das Gewerbegebiet „Am Landenbach“ im Osten des Gemeindegebietes an der Ortsausfahrt Richtung Harras weiter zu erschließen. Zu diesem Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1974, zuletzt geändert 1985. Das Gebiet wird durch die „Bära“ in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert.

Die Anbindung des Gebietes „Am Landenbach“ sowie der ebenfalls außerhalb der OD-Grenze einmündenden Steinstraße an der L 433 wurde im Zuge der ersten Änderung der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg im Jahr 2017 behandelt.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Ortseingang, der Angrenzung am örtlichen Friedhof und der „Fronhofener Kirche“ sowie der Einmündung der „Steinstraße“ wurde im Jahr 2019 im Vorfeld eine Verkehrsschau einberufen, um die Möglichkeiten der verkehrssicheren Anbindung in der Örtlichkeit zu prüfen.

Angesichts der besonders großen Verkehrssicherheit für Fußgänger und Kraftfahrer bei einstreifiger Verkehrsführung wurde durch die Verkehrsschaukommission die Anbindung mittels eines Kreisverkehrs klar befürwortet.

Die bessere Erkennbarkeit des Knotenpunktes wird den Ortseingang hervorheben. Das geringe Geschwindigkeitsniveau sowie die geringeren Geschwindigkeitsdifferenzen zwischen den Verkehrsteilnehmern reduzieren nicht nur die Unfallschwere, sondern ermöglichen auch die gewünschte Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang vor der Ortsdurchfahrt, bei der auch Fußgänger und Radfahrer profitieren. So soll ein Gewinn an städtebaulicher Qualität, Verkehrssicherheit und eine Aufwertung im Erscheinungsbild des Knotenpunktbereiches, der Umgebung und des Ortseingangs erreicht werden.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und Verfahren

Der Kreisverkehr kommt außerorts der L 433 zu liegen. Weiterhin liegt der Kreisverkehr weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Am Landenbach“.

Der Straßenbaulastträger der Landstraße – das Regierungspräsidium bzw. das Land Baden-Württemberg müssen dem Bau eines Kreisverkehrs zustimmen. Die Entwurfsplanung zum Kreisverkehr wurde deshalb über das Regierungspräsidium beim Verkehrsministerium zur Freigabe eingereicht und für gutgeheißen.

Auf Grund dessen, dass der Kreisverkehr außerorts liegt und auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur geringfügig tangiert, ist für den Bau des Kreisverkehrs eine Gestattung einzuholen. Im Regelfall wird für außerorts liegende, überregionale Straßen ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren notwendig.

In §74 Abs. 7 LVwVfG sind die Bedingungen formuliert, nach denen ein Planfeststellungsverfahren entbehrlich wird. Für die Entbehrlichkeitsentscheidung wird ein Trägerverfahren für die notwendigen Anhörungen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit durchzuführen.

Um die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im gebotenen Masse zu beteiligen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wehingen beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach BauGB als Regelverfahren durchgeführt.

## 1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen nach BauGB §45 ff werden zu gegebener Zeit eingeleitet. Es werden dabei einvernehmliche Lösungen angestrebt.

## 2 Beschreibung und Abgrenzungen des Gebietes

### 2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzentriert sich auf den Kreisverkehr und die dort geplanten Verkehrsräume (i.w. Straße, Parken, Fußgänger). Der Geltungsbereich regelt damit „nur“ die eigentlichen Verkehrsflächen, nicht die angrenzende Bebauung bzw. baurechtlichen Vorschriften für die innerörtliche Bebauung. Der Planbereich lässt sich somit in etwa abgrenzen durch:

- im Norden  $\hat{=}$  Baugebiet „Am Landenbach“
- im Westen und Osten  $\hat{=}$  Reichenbacherstraße
- im Süd / Südwesten  $\hat{=}$  Steinstraße

Die Planausweisung gilt für die vorgenannten Straßen einschl. der dort vorhandenen Flächen des ruhenden Verkehrs, des Fußgängerverkehrs und der öffentlichen Grünflächen. Die Größe des Geltungsbereiches (Änderung) umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha.

### 2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: -
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 429, 5253
- c.) Grundstücke unbebaut: 3500 tlv.

### 2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Süd-Ost nach Westen fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 782 m+NN (auf der südlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 777 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes.

### 2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend als Verkehrsfläche (Landstraße L 433; Steinstraße) genutzt. In der Peripherie liegen kleinere Flächen, die teilweise landwirtschaftlich und teilweise gärtnerisch genutzt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt als Intensivgrünland.

### 2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Ablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

### 2.6 Schutzzonen

Im Plangebiet liegen soweit bekannt keine Schutzzonen (z.B. Vogelschutz). Evtl. sonstige Schutzzonen werden im Zuge der Anhörungen Träger öffentlicher Belange bei den Fachbehörden angefragt und im Zuge der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.

## 2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor.

## 2.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

## 2.9 Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Das Plangebiet hat bislang keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Das Gebiet ist als Landstraße bzw. die Randflächen als Außengebiet einzustufen.

# 3 Plankonzeption

## 3.1 Festlegung der Nutzung

Um eine klare Festsetzungscharakteristik zu erhalten, sollten vom Grundsatz her alle Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung ausgewiesen sein. Deshalb sollten auch die außerhalb der Verkehrsflächen liegenden und im Geltungsbereich berührten Flächen eine Nutzungsausweisung erhalten.

Die Nutzung ist als Verkehrsfläche gemäß §9 (1), Punkt 11 vorgesehen. Im Randbereich liegende Flächen sind als Grünflächen gekennzeichnet

## 3.2 Öffentliche Flächen

Mit dem Kreisverkehr soll eine klare Gliederung von Fahrverkehr, ruhendem Verkehr und Fußgängerverkehr umgesetzt werden. Grundsätzliches Ziel ist es, die Fahrgeschwindigkeiten auf der L 433 insgesamt zu reduzieren und gleichzeitig die Verkehrsströme zu vergleichsmäßigen.

Das Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, insbesondere den Verkehrsraum (Straßen mit gemeinsamer Verkehrsfläche für Fahrzeuge und Fußgänger) sowie Grünflächen.

## 3.3 Privatflächen / Bauplätze

Im Plangebiet des Geltungsbereiches sollen nach Verfahrensabschluss keine privaten Bau- oder Grundstücksflächen vorhanden sein.

## 3.4 Bauvorschriften und Reglementierungen

Bauvorschriften hinsichtlich von z.B. überbaubaren Grundstücksflächen usw. werden entbehrlich, da innerhalb des Geltungsbereiches eine Bebauung mit Gebäuden ausgeschlossen ist. Die Bebauung ist ausschließlich mit Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Plan eingetragene Verkehrsführung und Gliederung zwischen dem Straßenverkehr, ruhendem Verkehr, Fußgängerverkehr und Grünflächen nachlaufend zum Verfahren des Bebauungsplanes fachtechnisch im Detail ausgearbeitet und mit den zuständigen Verkehrsbehörden (RP Freiburg, Landkreis Tuttlingen) abgestimmt. Abweichungen in der Gliederungsstruktur bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Örtlichen Bauvorschriften werden – da keine Bebauung / Gebäude vorgesehen sind – nicht gesondert geregelt.

## 4 Verfahren

### 4.1 Naturschutz

Das Plangebiet wird überwiegend als Verkehrsfläche genutzt, s.o.. Die nicht als Verkehrsfläche genutzten Flächen werden teilweise gärtnerisch und teilweise als intensives Grünland genutzt. Es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit hoher Bonität.

Zur Konkretisierung der Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie zur Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen und der Herstellung vom Umweltbericht wurde das Büro faktorgrün als unabhängiger Gutachter eingeschaltet. Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters liegen noch nicht gänzlich vor, werden aber im Planentwurf bzw. zur Entwurfsoffenlage vorliegen und berücksichtigt.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt gemäß Plandarstellung. Auf Grund der gegebenen Eigenart des Bebauungsplanes ist darüber hinaus keine gesonderte Gebietserschließung vorgesehen.

Das Gebiet wird mit einer Straßenbeleuchtung ausgerüstet. Die Leuchten müssen an die neuen Verkehrsräume angepasst werden. Die Präzisierung der Beleuchtung (Position, Masthöhe, Leuchtentyp) erfolgt im Zuge der fachtechnischen Planausarbeitung.

### 5.2 Entwässerung

Die Straßenverkehrsflächen der L 433 bzw. des Kreisverkehrs sowie der Steinstraße werden über Straßeneinläufe an den, i.V.m. der Erschließung des Baugebietes „Am Landenbach“ geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen und Richtung Verbandskläranlage abgeleitet.

Das auf den nicht asphaltierten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Gehwege gepflastert; Grünflächen seitlich und im Kreismittelpunkt) werden versickert.

### 5.3 Wasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Für das Gebiet selbst ist keine eigenständige Wasserversorgung vorgesehen. Über den Kreisverkehr soll eine Versorgungsleitung der Gemeinde aus der Steinstraße in Richtung Gewerbegebiet verlegt werden.

### 5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Sonstigen Versorgungseinrichtungen werden für den Kreisverkehr nicht benötigt und sind nicht vorgesehen. Grundsätzlich wird den sonstigen Versorgungsträgern die Möglichkeit eingeräumt, Veränderungen an ihren Einrichtungen i.Z.d. Baumaßnahme vorzunehmen.

## 6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

## 7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

*Wehingen im Mai 2024*