GEMEINDE WURMLINGEN

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Erbsenberg 2. Erweiterung“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 24.09.2025

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 2421

IHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG ... 3

1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Ziel und Zweck der Planung ... 3

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ... 3

3 PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN ... 4

3.1 Bebauungsplan-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 4

4 ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN ... 5

4.1 Umweltbelange ... 5
4.2 Bestandssituation / Fotos ... 6
4.3 Wasserschutzgebiet ... 6
4.4 Trassensicherung „Gäubahn“ – Vorranggebiet ... 6

5 KONZEPTION DER PLANUNG ... 7

5.1 Städtebau ... 7
5.2 Verkehr – Erschließung ... 7
5.3 Entwässerungskonzept ... 7
5.3.1 Allgemeines ... 7
5.3.2 Bestehendes Entwässerungssystem ... 7
5.3.3 Neuanschlüsse ... 7
5.3.4 Außengebietsentwässerung ... 8
5.4 Umweltplanung ... 9

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 9

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
6.3 Bauweise ... 10
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
6.5 Verkehrsflächen ... 10
6.6 Sichtfelder an Straßeneinmündungen ... 10
6.7 Private Grünflächen ... 10
6.8 Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft ... 10
6.9 Versorgungsanlagen und -leitungen ... 10
6.10 Grundstücksentwässerung ... 10

7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ... 10

7.1 Gestaltungsfestsetzungen ... 10
7.2 Stellplatzverpflichtung ... 10

8 FLÄCHENBILANZ ... 11

9 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN ... 11

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS ... 11

11 VERFAHRENSDATEN ... 11

Anlagen:

- Entwurf Umweltbericht Büro Arcus vom 24.09.2025
- Luftbildauswertung Kampfmittel – Büro Uxo Pro vom 17.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung – Büro Heine + Jud vom 24.09.2025

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Angrenzend an den nach Norden bebauten Bereich der Gemeinde Wurmlingen liegt entlang der Eisenbahnstraße eine mit drei Wohnhäusern, Garagen und Wirtschaftsgebäuden bebaute Fläche im Außenbereich.

Zwischen der Bestandsbebauung liegen zwei potenzielle Baulücken, von denen eine (Flst. 925/1) auf Antrag des Eigentümers mit einem Wohnhaus bebaut werden soll.

Alle Grundstücke sind erschlossen und stellen ein Entwicklungspotential zur Sicherung und Entwicklung von Wohnflächen im Sinne der Innenentwicklung dar.

Die potenziellen Bauflächen liegen im Außenbereich und sollen durch die bereits eingeleitet 19. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Erweiterung des Innenbereichs entlang der Eisenbahnstraße wird eine erschlossene und bereits teilweise bebaute Fläche für die Entwicklung von dörflich geprägten Wohnbaugrundstücken gefördert.

Damit wird auch dem aktuellen Baugesuch zur Bebauung des Flst. 925/1 entsprochen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

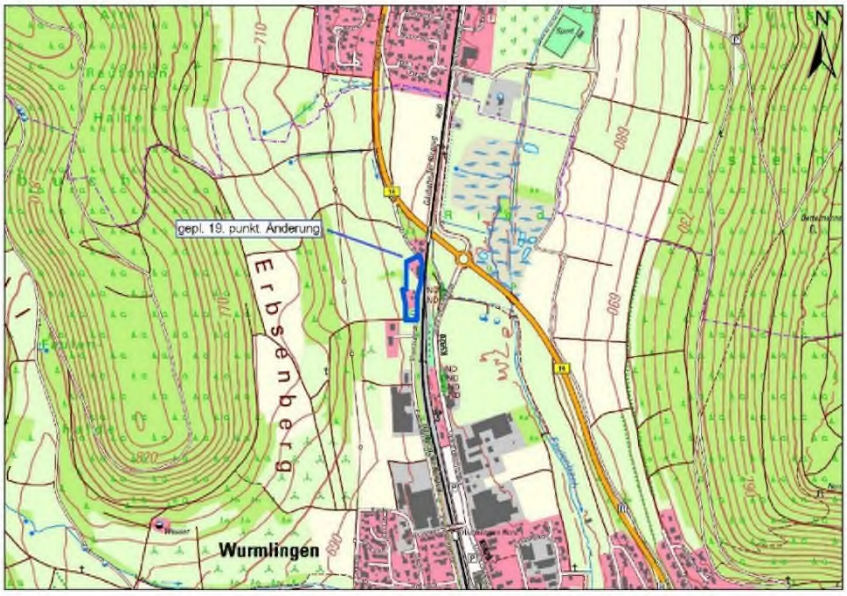
Das Plangebiet befindet sich im Norden von Wurmlingen und wird als Außengebiet bewertet. Es liegt östlich der Eisenbahnstraße bzw. der Eisenbahnlinie (Tuttlingen – Rottweil) und grenzt südlich an das Gewerbegebiet „Unterm Erbsenberg“ an. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die bebauten Grundstücke 926/1 und 926 an.

Diese Grundstücke liegen zwar innerhalb des parallelen 19. FNP-Änderungsverfahrens, werden aber nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

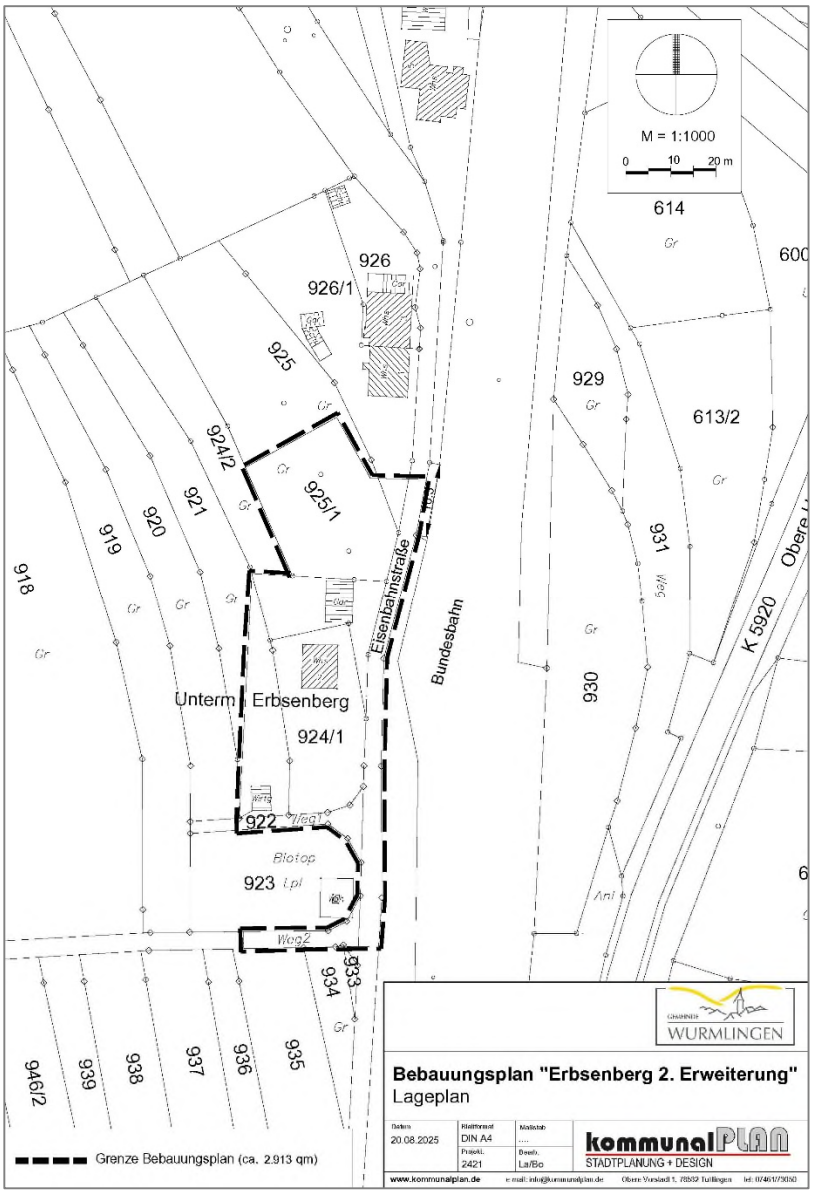
Sofern in diesem Bereich neues Planungsrecht erforderlich wird, kann ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Planungsraum des Bebauungsplans „Erbsenberg 2. Erweiterung“ ist ca. 2.900 m² groß.

Alle Grundstücke sind erschlossen und stellen ein Entwicklungspotential zur Sicherung und Entwicklung von Flächen dar.



Lage des Plangebietes in Wurmlingen (Quelle: GIS-System der Stadt Tuttlingen)



Lageplan: Bebauungsplan-Abgrenzung

3 Planungsverfahren / Vorgaben

3.1 Bebauungsplan-Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan „Erbsenberg 2. Erweiterung“ wird im Regelverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

3.2 Flächennutzungsplan

In seiner Sitzung am 19.10.2023 hat sich der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen für die 19. punktuelle Änderung der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einstimmig ausgesprochen.

Verfahrensstand:

- Frühzeitige Beteiligung November / Dezember 2024
- Offenlage und Behördenbeteiligung März / April 2025.

Bisher liegen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Flächenausweisung vor.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan „Erbsenberg 2. Erweiterung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Derzeit wird die gesamte Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Änderung sollen die potenziellen Bauflächen und die Bestandsgebäude für die bauliche Nutzung gesichert werden.

Die 19. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren). Sie sieht eine Anpassung der Darstellung als gemischte Baufläche (M) bzw. für das Feuchtbiotop eine Grünfläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts vor.

6. Fortschreibung (rechtswirksam) gepl. 6. Fortschreibung 19. punktuelle Änderung

Gegenüberstellung (Quelle: Stadt Tuttlingen)

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurden umfangreiche Umweltuntersuchungen durch das Büro Arcus, Bräunlingen durchgeführt.
Auf die Aussagen dieser Untersuchungen wird verwiesen.

4.2 Bestandssituation / Fotos

Blick nach Norden mit Biotop im Vordergrund sowie Eisenbahnstraße mit Abzweigung des Feldwegs 2

Blick nach Norden mit Baulücke vor dem Wohnhaus Nr. 5 und Eisenbahnstraße

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt am Rande der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.09.2000 des Landratsamtes Tuttlingen ist zu beachten.

4.4 Trassensicherung „Gäubahn“ – Vorranggebiet

Der Regionalverband weist darauf hin, dass entlang der Trasse der Gäubahn im Regionalplan (Teilfortschreibung 2006) eine Trassensicherung für einen möglichen zweigleisigen Ausbau ausgewiesen ist. Dies betrifft auch die unmittelbar östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Fläche. In dem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dem Ziel des Gleisausbaus nicht vereinbar sind.

Ausbaustrecke Stuttgart - Singen

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist die Ausbaustrecke Stuttgart - Singen - Grenze D/CH (Gäubahn) in den Vordringlichen Bedarf eingestuft und hierfür als Maßnahme u.a. ein zweigleisiger Ausbau auf dem Abschnitt Spaichingen - Rietheim - Wurmlingen enthalten. Laut den Informationen der Deutschen Bahn zum Ausbau des Südabschnitts der Gäubahn von Böblingen bis zur Schweizer Grenze ist als Maßnahme für den Abschnitt Rottweil - Gottmadingen ein zweigleisiger Ausbau zwischen Rietheim-Weilheim und Tuttlingen vorgesehen.

5 Konzeption der Planung

5.1 Städtebau

Entlang der Eisenbahnstraße wird ein ca. 16 m tiefes Baufenster für eine straßenparallele Bebauung im Maßstab der 2-geschossigen Bestandsbebauung ausgewiesen.

5.2 Verkehr – Erschließung

Alle Grundstücke werden direkt von der Eisenbahnstraße erschlossen.

Für die Landwirtschaft werden die beiden landwirtschaftlichen Wege im Bebauungsplan gesichert.

5.3 Entwässerungskonzept

(Breinlinger Ingenieure)

5.3.1 Allgemeines

Für die Gemeinde Wurmlingen gibt es einen Allgemeinen Kanalisationsplan.

Die Entwässerung im Gemeindegebiet erfolg vorwiegend im Mischsystem.

5.3.2 Bestehendes Entwässerungssystem

Im Bereich der Straße „Unterm Erbsenberg“ ist ein Mischwasserkanal DN 300 verlegt.

Die bestehenden Gebäude 1, 2, 3 und 5 sind über Hausanschlussschächte am o. g. Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Fallrohre der Dächer entwässern teilweise ins freie Gelände. -→ vor Ort prüfen.

Die Straße „Unterm Erbsenberg“ hat keine Entwässerungseinrichtungen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Querneigung der Straße abgeleitet und über fließt über das humusierte Bankett in den angrenzenden Bahngraben.

5.3.3 Neuanschlüsse

Neu geplante Gebäude müssen über Hausanschlussschächte am bestehenden Mischwasserkanal in der Straße angeschlossen werden.

Eine Anschlussmöglichkeit für unbelastetes Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

Um die Abflussbelastung der bestehenden Kanalisation zu verringern ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern, Hof- und Grünflächen nach Möglichkeit vor Ort, über offene, begrünte Versickerungsanlagen zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen, sowie das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen, kann gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 den Flächengruppen D und VW1 zugeordnet werden und fällt somit in die Belastungskategorie I.

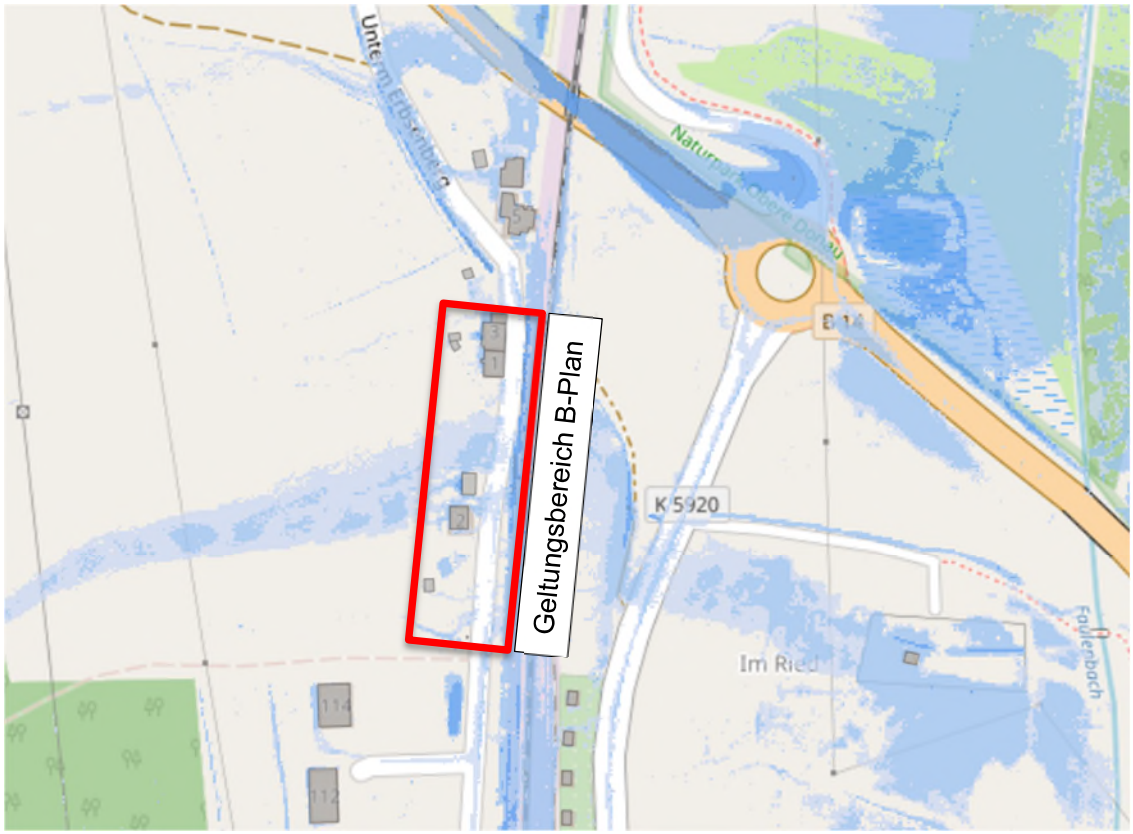
Gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I kann ohne Vorbehandlung über offene, begrünte Versickerungsmulden versickert werden.

Dabei können die Versickerungsanlagen mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal ausgestattet werden.

5.3.4 Außengebietsentwässerung

Die Gemeinde Wurmlingen hat gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ die Gefahren und Risiken analysiert und Starkregenkarten erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erbsenberg 2. Änderung“ liegt direkt im Bereich eines maßgeblichen Fließweges für Oberflächenwasser und ist daher überflutungsgefährdet.

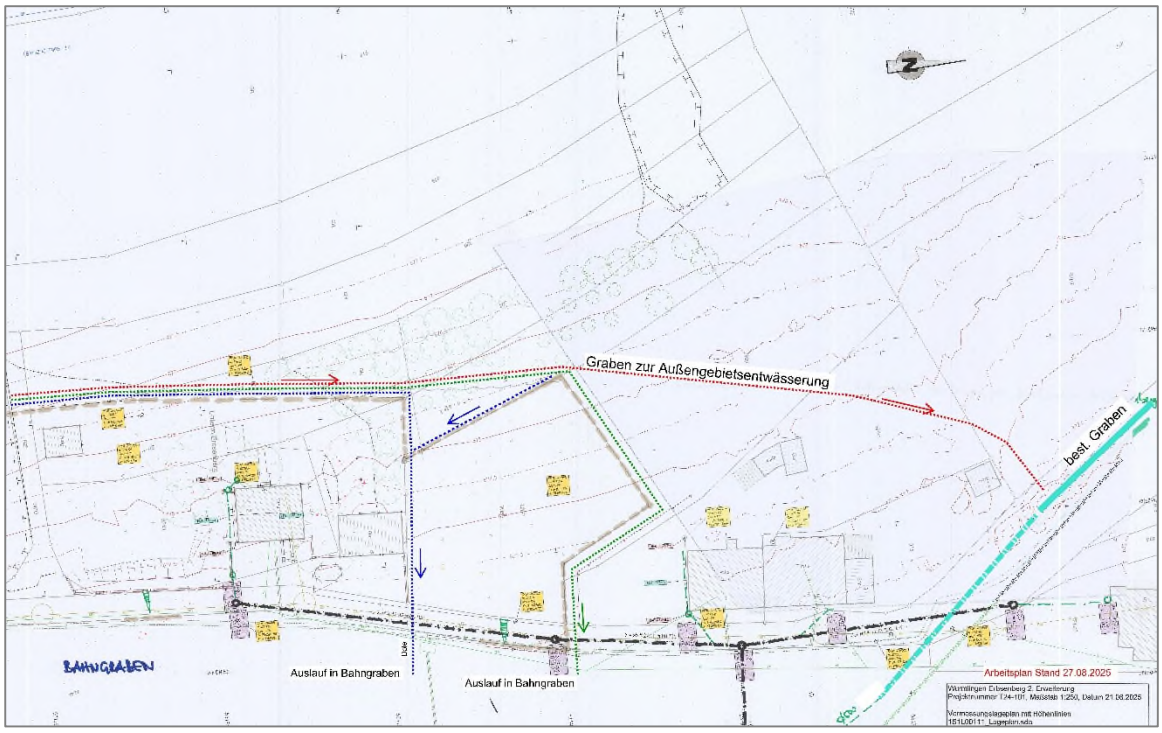


Übersichtskarte Starkregenrisikomanagement mit Fließwegen

Zum Schutz des Baugebietes müssen daher Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Das aus dem Außengebiet abfließende Oberflächenwasser kann mit einem offenen Graben, der hangseitig, etwa parallel zum Baugebietsrand angeordnet werden kann. Der o. g. Graben kann an einen best. Graben angeschlossen werden.

Vorschlag zur Grabenführung



Im Planbild des Bebauungsplans ist die vorgesehene Grabenführung dargestellt und festgesetzt.

Wasserversorgung

Der Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz erfolgt über der bestehenden Wasserleitung in der Eisenbahnstraße.

5.4 Umweltplanung

Auf den beiliegenden Entwurf des Umweltberichts vom 24.09.2025 des Büros Arcus wird verwiesen.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet (MDV)

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

Dazu werden Wirtschaftsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen sind abgestimmt auf die Topografie und die Einfügung der Bebauung in die städtebauliche Struktur der Umgebung.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise gewährleistet in Verbindung mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine große Flexibilität für die individuelle Bebauung im Rahmen genereller städtebaulicher Vorgaben.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Großzügige Baufenster mit Baugrenzen ermöglichen individuelle Bebauungsformen im Rahmen der Vorgaben.

6.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Eisenbahnstraße und der beiden landwirtschaftlichen Wege werden gesichert. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

6.6 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder dienen der Verkehrssicherheit.

6.7 Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche PFG-2 dient zur Sicherung des Feuchtbiotops „Unter dem Erbsenberg“.

6.8 Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Biotopschutz, Baustellenmanagement, Schutz des Oberbodens, Verzicht auf unbeschichtetem Metall, Reduktion von Lichtemissionen und Versickerung von Niederschlagswasser, Gestaltung von Einzäunungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beschrieben und begründet.

Sie sichern u.a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet, den Schutz der Umweltgüter und die Qualität des Freiraums.

Die Empfehlungen des Umweltberichts wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Erschließungsplanung.

6.10 Grundstücksentwässerung

Bei der Grundstücksbebauung sind die Festsetzungen und Hinweise zur Grundstücksentwässerung und der Außengebietsentwässerung zu beachten.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltungsfestsetzungen

Die festgesetzten Vorgaben zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, unbebauten Flächen, Standplätze für Abfallbehälter, Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen sichern ein harmonisches und spannungsfreies Wohngebiet.

7.2 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des sehr hohen Fahrzeugbestands wird eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt.

8 Flächenbilanz

Planungsraum		**2.913 m²**	**100 %**
Dörfliches Wohngebiet		2.108 m²	72,4 %
überbaubare Fläche 1.232 m² = 42,3 %			
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Grünfläche)		165 m²	5,6 %
Straßenverkehrsfläche		640 m²	22,0 %
Weg 1	110 m²		
Weg 2	111 m²		
Eisenbahnstraße	419 m		

9 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die ausgewiesenen Bauflächen im Planungsraum befinden sich im privaten Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann der bereits teilweise bebaute Außenbereich dem Innenbereich zugeordnet und für das dörfliche Wohnen entwickelt werden.

Damit wird unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, ohne Inanspruchnahme neuer Flächen, dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen nachgekommen.

11 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat		04.11.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		03.04.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		03.04.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und TÖB	vom bis	07.04.2025 07.05.2025
Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss im Gemeinderat		03.11.2025
Bekanntmachung der Offenlage		…
Beteiligung der Behörden / TÖB und der Öffentlichkeit	vom bis	… …
Schlussabwägung und Satzungsbeschluss		…

Aufgestellt, Tuttlingen 24.09.2025

kommunalPLAN GmbH