



Gemeinde Tuningen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Sondergebiet Tankstelle + Schnellrestaurant B 523**

Begründung

Vorentwurf Stand: 26.03.2026

Vorhabenträger:

Jürgen Metzger

An der Katzensteig 8

78532 Tuttlingen

kommunal PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2422

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3	PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehender Bebauungsplan	5
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
4	ZU BERÜCKSICHTIGEN RANDBEDINGUNGEN	7
4.1	Umweltbelange.....	7
4.2	Verkehrsuntersuchung.....	8
4.3	Fuß- und Radverkehr	9
4.4	Tankstellenanlage	10
4.5	Abwasser und Niederschlagswasser.....	10
4.6	Vorhabenplanung.....	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
5.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3.1	Höhe baulicher Anlagen.....	11
5.3.2	Grundflächen (GRZ).....	11
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse.....	11
5.3.4	Werbepylone	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	11
5.6	Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	12
7	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	12
7.1	Aufstellungsbeschluss.....	12
7.2	Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB	12
7.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB	12
7.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	12
8	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	13
9	FLÄCHENBILANZ	13

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.03.2026
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artschutz vom 18.03.2026
- Verkehrsuntersuchung vom 09.02.2026

1 Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Tuningen beschloss am 11.12.2025 die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhandene Tankstelle mit Serviceeinrichtung sowie den Bau und Betrieb eines Schnellrestaurants im nördlichen „Ohr“ der Zu-/Abfahrt der B 523.

In Zusammenarbeit mit einem Projektträger sollen auf der Grundlage dessen Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projekts geschaffen werden.

Geplant ist der Neubau eines McDonald's Schnellrestaurants, einschließlich Nebenanlagen und PKW-Stellplätze auf der bisherigen Freifläche hinter der bestehenden Tankstelle.

Die Anlage wird 24 Stunden geöffnet sein.

Die Zufahrt zum Schnellrestaurant erfolgt über die bestehende Anbindung der Tankstelle an die L 429 / K 5701.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- **Sicherung der bestehenden Tankstellenanlage**
Die Tankstellenanlage bleibt unverändert und wird mit dem neuen Bebauungsplan, einschließlich der Grünflächen planungsrechtlich gesichert.
- **Fuß- und Radweg**
Die Gemeinde Tuningen möchte eine Fuß- und Radwegverbindung vom Ortsausgang Kreisverkehr zur Tankstelle und McDonald's schaffen. Dazu wird im Bebauungsplan eine Fuß- und Radwegtrasse gesichert.
- **Schnellrestaurant**
Neubau eines Schnellrestaurants McDonald's. Alle Einzelheiten werden durch Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde Tuningen und dem Vorhabenträger gesichert.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb der o.g. Anlagen werden durch das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren die örtliche Gewerbestruktur gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen. Das Versorgungsangebot für die Bevölkerung wird verbessert.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,53 ha liegt nördlich von Tuningen im „Straßen-Anschlussrohr“ der K 5071 bzw. L 429 an der B 523.



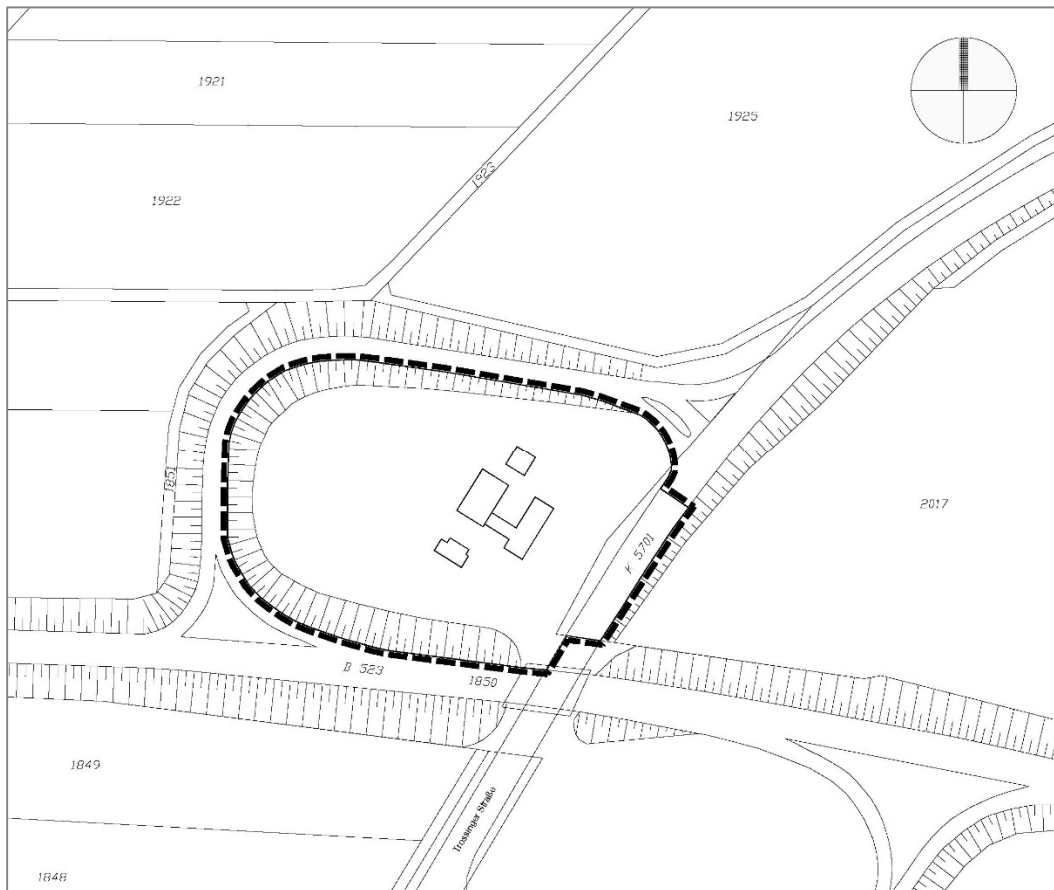
Übersichtsplan – Lage des Plangebietes



Plangebiet – Blick von der Tankstelle nach Westen mit B 523



Plangebiet – Blick von B 523 nach Norden



Lageplan – Abgrenzung des Planungsraums

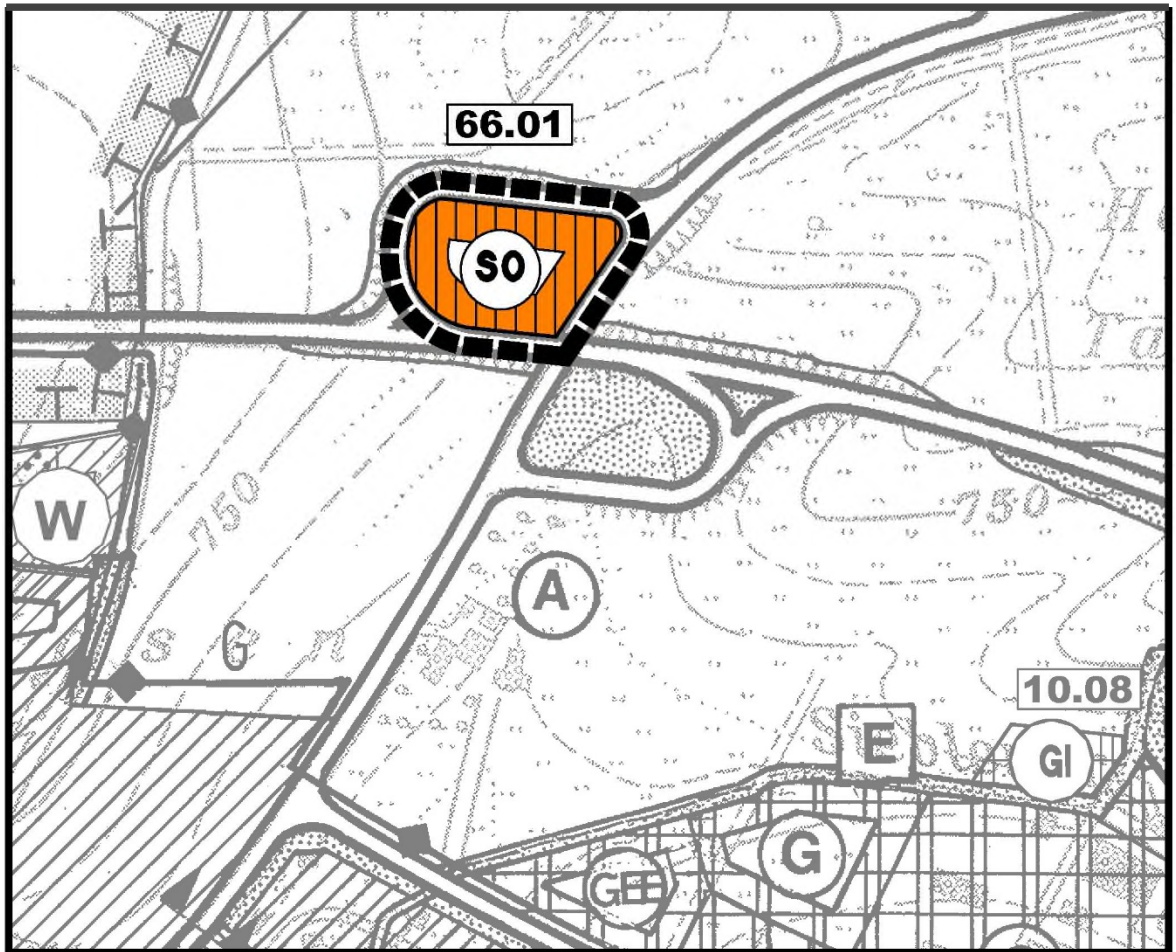
3 Planungsverfahren / Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt bisher die 50. Flächennutzungsplan-Änderung mit einer Nutzungsausweisung SO Hotel / Tankstelle.

Zur angestrebten Bebauung der Fläche mit einem Schnellrestaurant ist nach Rücksprache mit dem RP Freiburg eine punktuelle FNP-Änderung erforderlich.

Auf Antrag der Gemeinde Tuningen erfolgt die 66. Flächennutzungsplan-Änderung mit einer Nutzungsausweisung „SO – Tankstelle-Schnellrestaurant“ durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 20.05.2026.

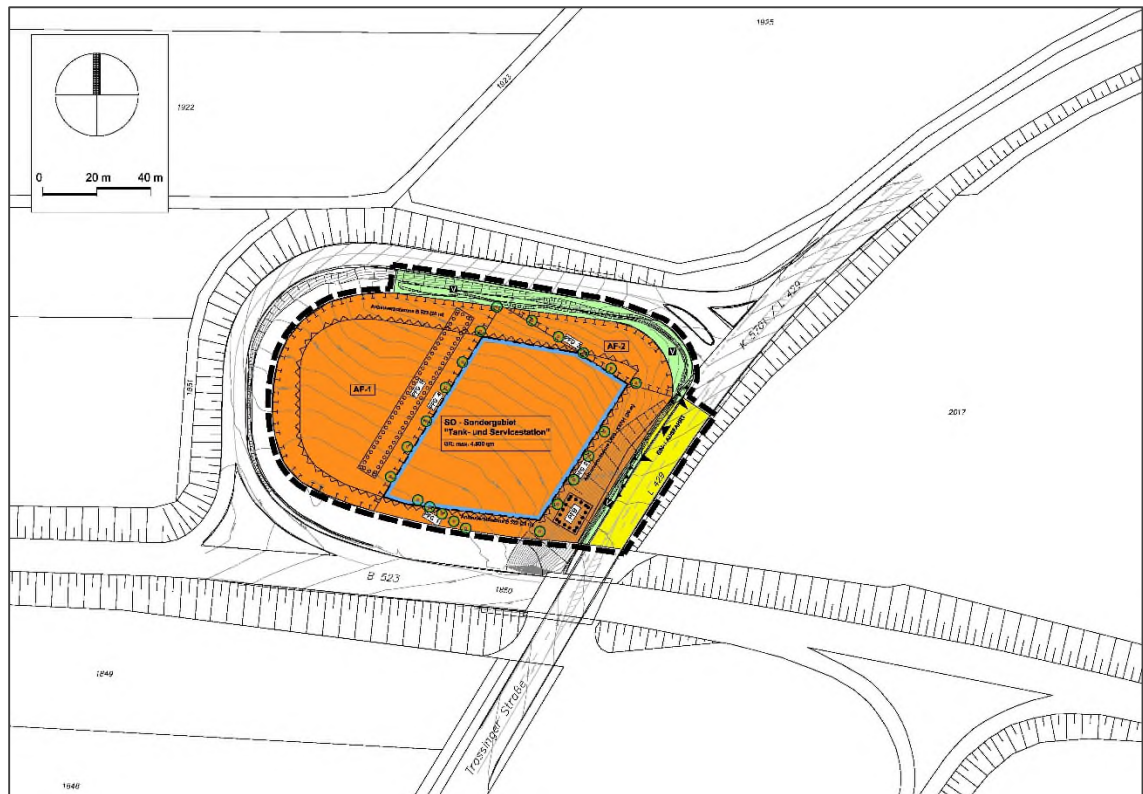


Nr.	Art der Änderung	Gewinn / Lokalität	Alte Nutzung	Neue Nutzung	Größe (ha)
66.01	Umplanung	B 523	SO Hotel/Tankstelle (B)	SO-Tankstelle-Schnellrestaurant (P)	- 1,25 + 1,25

Entwurf: 66. punktuelle Flächennutzungsplan-Änderung

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Seit 2012 gilt im Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle B 523“.



Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle B 523“ – Planbild von 2012

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle + Schnellrestaurant B 523“ wird die gesamte Fläche überplant. Übernommen werden im Sinne des Bestandsschutzes alle Festsetzungen für die Tankstellenanlage.

Mit Rechtskraft des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan von 2012 aufgehoben.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das McDonald's Schnellrestaurant soll auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger Jürgen Metzger aus Tuttlingen realisiert werden.

Dazu wird für den Planbereich ein Bebauungsplan-Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Tuningen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

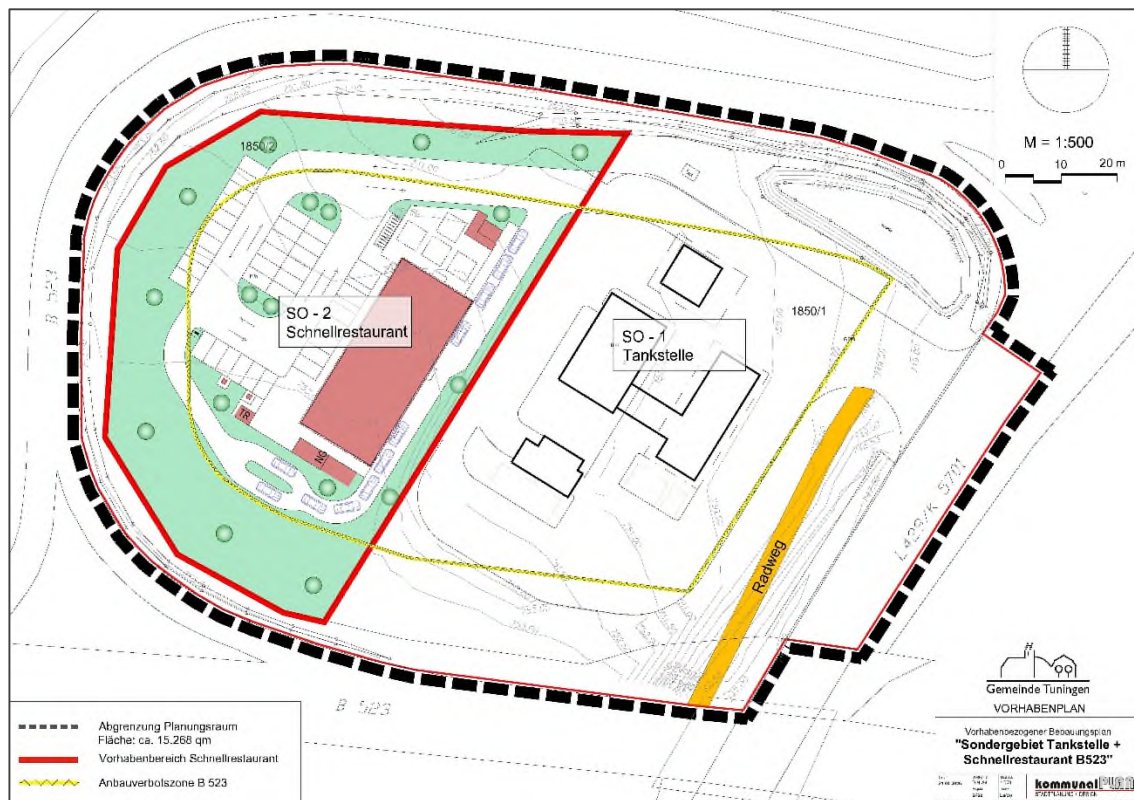
- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.



Abgrenzung des Plangebietes mit Darstellung des Vorhabenbereichs

4 Zu berücksichtigten Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Hügelland des Mittleren und Unteren Juras,

Im Vorhabengebiet bestehen bereits Bodenversiegelungen (Tankstelle, Straße). Bei der verbleibenden Fläche (Grünland ist davon auszugehen, dass zumindest in den Randbereichen Modellierungen stattfanden.

Natura 2000 – EU Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt am Rand des EU-Vogelschutzgebiet „Baar“ (Gebietsnr. 8017441). Durch seine Lage im Straßenohr der B 523 und der bestehenden Bebauung ist es stark vorbelastet und für nahezu alle Zielarten des VSG als Lebensraum ungeeignet. Lediglich für Greife u.a. dem Rotmilan stellt es aufgrund des Mäusebesatzes zu Zeiten niedriger Vegetationshöhen ein untergeordnetes Nahrungshabitat dar.

Betroffenheit EU-Vogelschutzgebiet: gering

Ausgleichsbilanzierung

Gesamtbilanz Schutzgut Biotope und Schutzgut Boden

Boden	73.800 Ökopunkte	60.612 Ökopunkte
Biotope	174.274 Ökopunkte	108.588 Ökopunkte
Summen	248.074 Ökopunkte	169.200 Ökopunkte

Defizit: Planung Bestand -78.874 Ökopunkte

Das Defizit wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zusammenfassende Einschätzung des Umweltberichts

... Text wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Verkehrsuntersuchung

(Büro Fichtner Water und Transportation GmbH, Stuttgart)

Im Ohr der Verbindungsrampe zwischen der B 532 und der L 429 bei Tuningen ist hinter der bestehenden Total-Tankstelle der Bau eines Schnellrestaurants geplant. Die Zu- und Abfahrt des Schnellrestaurants soll dabei über den Parkplatz der Tankstelle und Nutzung des vorhandenen Anschlusses an die L 429 erfolgen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sollen die verkehrlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung dargestellt und bewertet werden. Neben der Prüfung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufs angrenzender Knotenpunkte, werden auch Aspekte wie freizuhaltende Sichtfelder und Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer geprüft und bewertet.

Für die Bewertung der Situation für den Kfz-Verkehr wurden an drei Stellen eine Verkehrserhebung durchgeführt, um eine Auskunft über bestehende Verkehrsbelastungen (Analyse-Nullfall) im umliegenden Straßennetz zu erhalten.

Um künftige Verkehrsentwicklungen ohne Realisierung des Bauvorhabens zu betrachten, wurden unter Berücksichtigung überregionaler Prognosemodelle eine pauschale Erhöhung des Bestandsverkehrs bis zum Prognosejahr 2040 (Prognose-Nullfall) angenommen.

Anschließend wurde der durch das Vorhaben erzeugte Kfz-Verkehr mittels der bundesweit üblichen Methodik ermittelt und mit dem Programm VER_BAU berechnet. Insgesamt werden durch das Plangebiet knapp 1.270 Kfz-Fahrten/24h (jeweils 635 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr), davon 1 SV-Fahrt/24h erzeugt. Der erzeugte Verkehr wurde unter Berücksichtigung möglichst plausibler Anfahrwege auf das Straßennetz umgelegt und stellt den Prognose-Planfall dar.

Anhand der Verkehrsbelastungen der drei oben dargestellten Planfälle wurde für die drei folgenden Knotenpunkte eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der maßgebenden Spitzenstunden vorgenommen:

L 429 / Zufahrt Tankstelle

L 429 / nördliche Rampe B 523

L 429 / südliche Rampe B 523

Wie die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung der untersuchten Knotenpunkte im Gutachten zeigen, entstehen durch das Vorhaben keine Defizite in den maßgebenden Spitzenstunden des Prognose-Planfalls und der Verkehr kann leistungsfähig abgewickelt werden. Auch entstehen keine Konflikte im Hinblick auf die Rückstaulängen, dass sich der Verkehr ggfls. auf das übergeordnete Straßennetz zurückstaut.

Die Knotenpunktfolge mit zwei direkt hintereinander liegenden Einmündungen ist eher untypisch. Die erforderlichen Sichtbeziehungen nach RAS06 sind jedoch gegeben. Auch sind nach einem Abgleich mit dem Unfallatlas keine Auffälligkeiten hinsichtlich erhöhter Unfalldhäufungen zu erkennen.

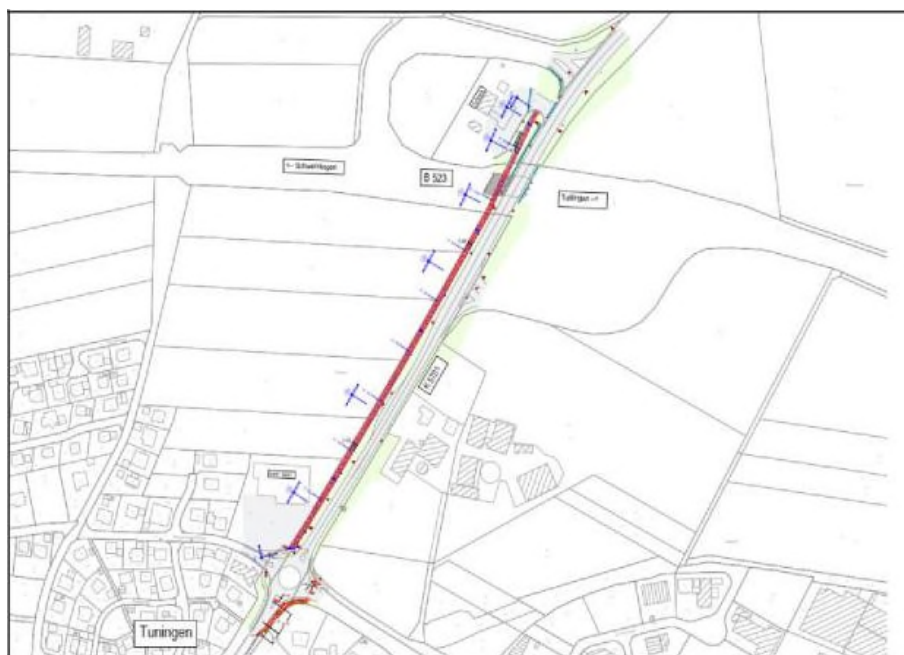
Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Filiale ist es vorgesehen, dass an der bestehenden Tankstelle im Zweirichtungsverkehr vorbeigefahren werden kann, um die Erschließung mit Anbindung an die L 429 sicherzustellen.

Um diese Erschließung gewährleisten zu können ist es notwendig, dass keine Fahrzeuge in der Zuwegung der Filiale parken. Dies sollte durch verkehrsrechtliche Maßnahmen (absolutes Halteverbot) sichergestellt werden. Andernfalls kann es zu Konflikten im Verkehrsablauf sowie Rückstau in den Bereich der Zapfsäulen kommen.

Die Fahrgassenbreite zwischen Aufstellfläche der Zapfsäule und Bordstein beträgt ca. 7,00 m. Dieser Platz reicht für einen Zweirichtungsverkehr aus, sofern hier jedoch keine Fahrzeuge parken.

4.3 Fuß- und Radverkehr

Mit der Planung des Vorhabens sieht die Gemeinde Tuningen vor, einen Fuß- und Radweg vom Ortsausgang Tuningen bis zur Tankstelle zu errichten.



Planung eines Fuß-/Radweges entlang der L 429 Richtung Tankstelle
Grundlage: Planunterlagen des Straßenbauamtes

Dadurch soll künftig auch die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt und die Verkehrssicherheit dieser Verkehrsteilnehmer erhöht werden.

Im Bebauungsplan wird der Fuß- und Radweg innerhalb des Planungsraums gesichert.

4.4 Tankstellenanlage

Die bestehende Tankstellenanlage bleibt unverändert und ist nicht Bestandteil der Vorhabenplanung.

4.5 Abwasser und Niederschlagswasser

Im Bereich der Tankstellenanlage sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Die bestehenden Abwasser- und Niederschlagswasseranlagen bleiben unverändert.

Für den Vorhabenbereich „Schnellrestaurant“ ist Folgendes geplant:

Abwasser

Innerhalb des Restaurantablaufes fallen Küchenabwässer an, die gesammelt in einen Fettabscheider NS7/700 eingeleitet und behandelt werden. Der Fettabscheider wird westlich des Nebengebäudes platziert, sodass Wartung und Entleerung von der Parkplatzseite durchgeführt werden können. Das behandelte Fettabwasser wird dann mit dem anfallenden Schmutzwasser aus den Sanitär-Bereichen zusammengeführt und dann in einen Übergabeschacht geführt. Die Dimension des Schmutzwasserkanals beträgt DN150. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals an die öffentliche Kanalisation erfolgt südliche des Tankstellengrundstücks. Über diese Trasse wird auch die Wasserversorgung des Restaurants geführt.

Niederschlagswasser

Es ist eine unterirdische Rohrrigole geplant, die nach DWA ausgelegt wird. Diese soll im Bereich der westlichen Stellplätze errichtet werden. Durch die unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden versickerungsfähige Schichten in tieferen Bodenschichten erwartet. Das reine Regenwasser der Dachflächen wird direkt in die Versickerungsrigole eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Pflaster- und Asphaltflächen wird über eine Sedimentation der Rigole zugeführt.

4.6 Vorhabenplanung

Eine detaillierte Vorhabenbeschreibung (Vorhaben- und Erschließungsplan) liegt als Anlage bei.

Bestandteile sind:

- Städtebauliches Konzept
- Betriebsbeschreibung
- Freiflächenplanung
- Architektur.

5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen und Gestaltungen sind auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags verpflichtende Vorgaben für alle Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (SO) "Tankstelle + Schnellrestaurant" festgesetzt. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen richtet sich ausschließlich nach dem Vorhabenplan mit dem geplanten Betriebsgrundriss, der Betriebsbeschreibung und Darstellung der Gebäudeplanung.

Die Tankstellenanlage wird lediglich planungsrechtlich gesichert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der Bestandsbebauung und dem Ergebnis der Vorhabenplanung.

5.3.1 Höhe baulicher Anlagen

Zulässig sind die im Vorhabenplan in Metern über NormalNull (NN) bezeichneten Gebäudehöhen. Die geplanten Höhen ermöglichen eine eingeschossige Bauweise und weisen einen nachvollziehbaren Höhenbezug zum vorhandenen Gelände auf.

5.3.2 Grundflächen (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 für sonstige Sondergebiete.

Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Anrechnung der Grundflächen für Wege und Parkplätze verzichtet, soweit sie wasserdurchlässig ausgeführt werden.

5.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand und dem Bauentwurf des Schnellrestaurants.

5.3.4 Werbepylone

Der geplante Werbepylon ist auf den im Vorhabenplan bezeichneten Standort beschränkt und bis zu einer max. Höhe von 25 m über Gelände zulässig.

Der bestehende Pylon auf dem Tankstellengelände ist in gleicher Höhe vorhanden und zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen der bebaubaren Flächen und Bauweise werden die Abmessungen der Vorhabenplanung und der Bestandsbebauung übernommen.

5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entsprechend den Abstimmungen und Vorgaben der Straßenbaubehörde wird das Plangebiet über einen definierten Ein- und Ausfahrtbereich an die K 5107 / L 429 angebunden. Weitere Ein- und Ausfahrten werden nicht zugelassen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder im Einmündungsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung der erforderlichen Anfahrtsicht von jeglicher sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m freizuhalten.

Für den Anschluss eines Fuß- und Radwegs wird eine Trasse im Plangebiet ausgewiesen.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen darüber hinaus die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen und Erläuterungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

... Weitere Begründungen werden im Zuge des weiteren Planungsverfahrens ergänzt.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Im Rahmen des Bauvorhabens soll ein weiterer Werbepylon errichtet werden. Der geplante Pylon mit einer Höhe von 25 m über dem bestehenden Gelände soll den Kfz-Verkehr auf der B 523 deutlich sichtbar auf das geplante Schnellrestaurant McDonald's hinweisen.

Mit der Sichtbarkeit des Pylons ergibt sich auch zwangsläufig eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Um derartige negative Beeinträchtigungen einzugrenzen, werden in den örtlichen Bauvorschriften verschiedene Bestimmungen zur Gestaltung des Werbepylons getroffen.

Die Höhe des ersten Werbepylons wurde vor Ort durch Ballontests simuliert. Im Ergebnis der Tests hat sich herausgestellt, dass für die Sichtbarkeit von den umliegenden Straßen eine Höhe von 25 m über Gelände erforderlich ist. Das Maß des Pylons wird daher auf 25 m limitiert, um eine Höhe des Pylons über das für die Werbewirksamkeit unbedingt erforderliche Maß hinaus zu unterbinden. Der weitere Pylon für das Schnellrestaurant übernimmt diese Vorgaben.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Sichtbarkeit der Werbeschilder und mögliche Beeinträchtigungen aus Richtung der Ortslage wesentlich reduziert.

Im Zufahrtsbereich des Tankstellengeländes ist eine Preisauszeichnungstafel zulässig. Um eine unangemessene Höhenentwicklung und wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch diese Anlage auszuschließen, wird die zulässige Höhe auf 8,0 m über der angrenzenden Straße begrenzt.

... Weitere Begründungen werden im Zuge des weiteren Planungsverfahrens ergänzt.

7 Bebauungsplanverfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tuningen beschloss am 11.12.2026 die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens.

7.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB

... der Text wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

7.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

... der Text wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

7.4 Abwägung und Satzungsbeschluss

... der Text wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

8 **Bebauungsplan-Verfahren / Termine**

- 11.12.2025 Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
- ... Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
- ... frühzeitige öffentliche Auslegung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- ... GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
- ... Bekanntmachung der Offenlage
- ... Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- ... GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
- ... Rechtskraft des Bebauungsplans

9 **Flächenbilanz**

Planungsraum insgesamt	15.274 m²	100 %
<u>Sondergebiete gesamt</u>	<u>8.732 m²</u>	<u>57,2 %</u>
SO-1	5.032 m ²	
SO-2	3.700 m ²	
<u>Verkehrsgrünflächen gesamt</u>	<u>976 m²</u>	<u>6,4 %</u>
Straßenverkehrsflächen	747 m ²	
Fuß- und Radweg	229 m ²	
<u>Grünflächen gesamt</u>	<u>5.074 m²</u>	<u>33,2 %</u>
Private Grünflächen	2.704 m ²	
Verkehrsgrünflächen	2.370 m ²	
<u>Retentionsfläche</u>	<u>492 m²</u>	<u>3,2%</u>

Aufgestellt: Tutlingen, 26.03.2026

kommunalPLAN GmbH