



Bauherr: Gemeinde Frittlingen

Projekt: Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 2. Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Bebauungsplan

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne*

- 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 01.09.2021, Format A4 <11_Karte_fr37140a_01_dwg.pdf>
 1.2. Übersicht Geltungsbereich M 1: 1.000 v. 01.09.2021, Form. A4 <12_UPlan_fr37140a_03_dwg.pdf>

2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
 Lageplan M 1: 500 v. 01.09.2021, Format 900 x 700 <21_Teil-A_fr37140a_05_dwg.pdf>
 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
 Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 01.09.2021 <22_Teil-B_fr37440a_docx.pdf>

3. *Begründung / Erläuterung*

- 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 01.09.2021 <31_Begruend_fr37240a_docx.pdf>

4. *Umweltrelevante Aspekte von Büro Fritz & Grossmann, Balingen*

- 4.1. Umweltbericht vom 06.08.2021 <41_Umweltbericht_fr37_02.pdf>
 4.2. Bestandsplan zum UB vom 14.07.2021 <42_Bestandsplan_fr37_01.pdf>
 4.3. Maßnahmeplan zum UB vom 14.07.2021 <43_Maßnahmeplan_fr37_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 01.09.2021



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---------------------------------------|----------|
| 1 | Vorbemerkung und Erfordernis | 2 |
| 2 | Geplante Änderungen | 3 |
| 2.1 | Allgemeines | 3 |
| 2.2 | Verkehrliche Erschließung | 3 |
| 2.3 | Entwässerung | 4 |
| 2.4 | Naturschutz / Umwelteingriff | 5 |
| 3 | Zeitliche Umsetzung und Kosten | 5 |
| 4 | Bisherige Festsetzungen | 5 |

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Frittlingen liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Spaichingen, Denkingen, Aldingen, Balgheim, Hausen o.V., Böttingen, Mahlstetten und Dürbheim die Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen mit Sitz in Spaichingen. Frittlingen hat z.Zt. ca. 2.000 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

Der Bebauungsplan "Steinenfurth IV – 1. Änderung" der Gemeinde Frittlingen wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 30.01.2009 rechtskräftig, definiert in seiner Arrondierung insgesamt ein Gewerbegebiet und ist auf Grund der geometrischen Rahmenbedingungen in insgesamt 4 Gewerbeflächen unterteilt (Gewerbefläche I – IV).

Auf der nördlichen Seite des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zwischen „Gewerbefläche II“, „Gewerbefläche III“ und „Gewerbefläche IV“ eine Grünfläche ausgewiesen. Auf Grund verschiedener Entwicklungen von angrenzenden Betrieben wird es als standortsichernde Maßnahme notwendig, die verkehrliche Erschließung im Bereich der „Gewerbefläche IV“ und „Gewerbefläche II“ neu zu ordnen. Dazu sind die bisher im Änderungsbereich ausgewiesenen Flächennutzungen (Grünflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen) geometrisch zu verändern und neu zuzuweisen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine modifizierte Erschließung des Gewerbegebietes für die Gewerbefläche II und Gewerbefläche IV geschaffen werden.

Die Lage des Änderungsgebietes ergibt sich durch den Bebauungsplan Lageplan – Teil A (zeichnerischer Teil. Im Wesentlichen wird der Planbereich in etwa abgegrenzt:

- Im Norden durch die Gewerbefläche III bzw. die von West nach Ost verlaufende Zufahrt zur Gewerbefläche IV
- Im Osten durch den bestehenden / Waldrand (Grenze des vormaligen Geltungsbereiches wird nicht verändert)
- Im Süd in etwa durch die Gewerbefläche II (bebautes Firmengelände; Geltungsbereich ragt etwas ein)
- Im Westen durch die Zufahrt ab Landstraße bzw. dem dortigen Regenrückhaltebecken (offenes Erdbecken; vormals als „Retentionsraum“ bezeichnet)



Das Planungsgebiet liegt insgesamt auf Gemarkung Frittlingen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches, eine Veränderung des bestehenden Geltungsbereiches „nach außen“ ist nicht vorgesehen.

2 Geplante Änderungen

2.1 Allgemeines

Die geplante Straßentrassierung ist im anliegenden Lageplan dargestellt. Dabei wird die Verkehrsführung so geändert, dass die Verkehrsflächen verlegt und dadurch festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs 6 BauGB) berührt werden.

Mit der geplanten Änderung der Straßentrassierung wird beabsichtigt, dass gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

- a) die Gewerbefläche II auch von deren Nordseite aus zufahrbar wird
- b) die Gewerbefläche IV nicht mehr „von oben“ bzw. aus Osten (aus Richtung Wald), sondern „von unten“ (aus Richtung Westen) erschlossen wird
- c) die bisher an der West-Ost-Straße (Zufahrt zu Gebäude Wellendinger Straße 19) gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen, öffentlichen Parkplätze ersatzlos entfallen und diese stattdessen teilweise als Straßenfläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen werden
- d) die Baugrenzen der Gewerbefläche IV auf deren Westseite leicht von der geplanten Straße abgerückt und auf die teilweise schon bestehende und die ansonsten zu erwartende Grundstückssituation angepasst werden. Die bebaubare Grundfläche von Gewerbefläche IV wird geringfügig kleiner.

Mit den vorgenannten Veränderungen ergibt sich, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs 6 BauGB) im Wesentlichen nicht entfallen, sondern von deren Arrondierung verschoben werden. Von der Bilanzierung ergibt sich in dem beeinflussten Flächenbereich folgendes:

Größe des Geltungsbereichs (Änderungsbereich): 15.600 m² entsprechend ca. 1,56 ha

| <i>darin integriert</i> | <i>bestehend</i> | <i>geplant</i> | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| • Gewerbeflächen: | 10.450 m ² | 9.500 m ² | |
| • Verkehrsflächen: | 250 m ² | 1.300 m ² | (mit Parkplätzen) |
| • Grünflächen: | 4.900 m ² | 4.800 m ² | |

In der Bilanzierung werden im wesentlichen vorhandene Gewerbeflächen durch Verkehrsflächen ersetzt. Die Grünflächen bleiben annähernd gleich groß und reduzieren sich um ca. 100 m².

Eine formlose Anfrage beim Landratsamt ergab, dass eine Veränderung des Bebauungsplanes im aufgezeichneten Rahmen grundsätzlich nur möglich ist unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde über ein Änderungsverfahren zum bestehenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen herstellt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die westlich der Gewerbefläche geplante, neue Erschließungsstraße wird im Regelquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 6,00m und beidseitigem, befestigten Schrammbord von 50cm vorgesehen. Die Fahrbahnbreite wird damit etwas geringfügig kleiner ausgelegt wie in den RAST empfohlen.



Damit sollen unter Wahrung der spezifischen Nutzungserfordernis gegenüber der in der RAST empfohlenen Fahrbahnbreite von 6,50m durch die Reduzierung auf 6,00m folgende positiven Akzente gesetzt werden:

- angesichts der beidseitig angeordneten Schrammborde ist trotzdem Begegnungsverkehr von LKW in ausreichendem Masse möglich.
- Die Fahrbahnbreite wird der (relativ geringen) Verkehrsfrequenz angepasst
- Die Fahrgeschwindigkeiten reduzieren sich
- Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter (Flächenverbrauch) wird kleiner

Die neue Erschließungsstraße wird mit einer Wendepalte versehen. Diese wird so positioniert, dass von dem, nördlich der Gewerbefläche II verlaufenden Entwässerungsgraben ein Gewässerrandstreifen ab OK Böschung von > 5,00m eingehalten werden kann.

Zwecks Einhaltung des Gewässerrandstreifens wird die Gewerbefläche II nicht direkt von der Wendepalte angefahren, sondern über einen kleinen Straßenstich, der von der Wendepalte bis zur Grundstücksgrenze von Gewerbefläche II führt. Für die Querung des Entwässerungsgrabens wird eine Verdolung vorgesehen.

Die Wendepalte wird so ausgelegt, dass Wendemanöver für LKW möglich sind.

Im Bebauungsplan „Steinenfurth IV“, mit dem im Jahr 2005 die grundsätzliche Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Norden planungsrechtlich geordnet wurde, war damals bei der Einmündung von der Landstraße (L 434) in den nördlichen Teil des Gebietes ein Linksabbieger vorgesehen. Auf den Bau dieses Linksabbiegers wurde seitdem auf Grund der relativ geringen Abbiegefrequenzen verzichtet. Mit der geplanten, neuen Erschließungsstraße wird auch ein Teil von Gewerbefläche II über diesen Knoten an die L 434 angebunden. Es wird deshalb vorgesehen, diesen Linksabbieger entsprechend den diesbezüglichen Anregungen der Fachbehörde (Landratsamt) mit zu errichten.

Einzelzufahrten von der L 434 in das Gebiet sind nicht geplant bzw. nicht vorgesehen. Die Anbindung an die L 434 erfolgt ausschließlich über die im zeichnerischen Teil des Beb.-planes vorgesehenen gemeindlichen Straßen. Parallel der L 434 ist daher ein gemeindlicher Grundstückstreifen vorgesehen, so dass kein Grundstück direkt an die L 434 grenzt.

2.3 Entwässerung

Mit der neuen Erschließungsstraße werde die bisherigen Planungen des Grünbereiches und des dort ausgewiesenen Entwässerungsgrabens beeinflusst. Auch wenn die bisherige Trassierung des Entwässerungsgrabens rudimentär ausgebildet ist, werden im Zuge dieser Maßnahme folgende Eingriffe vorgesehen:

- a) Der von Süd nach Nord verlaufende Entwässerungsgraben wird unter Beachtung der grünordnerischen Empfehlungen des Umweltgutachters ausgebildet
- b) Die Trassierung des Grabens erfolgt so, dass dieser im Geländetiefpunkt liegt bzw. zu liegen kommt und allseitig von der Böschungsoberkante zu Gewerbefläche II (Grundstücksgrenze) und der neuen Straße bzw. Wendepalte ein Gewässerrandstreifen von > 5,00m eingehalten werden kann.
- c) Bei der Grabenüberfahrt des zwischen der geplanten Wendepalte / Straße und Gewerbefläche II verlaufenden Straßenstichs wird eine Bachüberfahrt in Form einer Verdolung vorgesehen. Die Verdolung wird hydraulisch größer ausgebildet und um ca. 20 cm gegenüber der Grabensohle abgesenkt, so dass sich an der Rohrsohle Geschiebe sedimentieren kann.

Die Details werden im Zuge der fachtechnischen Entwässerungsplanung bearbeitet. Für die beschriebenen Änderungen wird ein wasserrechtliches Verfahren beantragt.



2.4 Naturschutz / Umwelteingriff

Die Gemeinde hat entsprechen den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.01.2021 ein Fachbüro für die Eingriffsbewertung und grünordnerische Begleitung beauftragt und dazu das Büro Fritz + Großmann, Balingen in das Verfahren als Gutachter eingebunden.

Das Gutachten liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Wesentliche Ergebnisse des Gutachters sind:

- Der Eingriffsausgleich wird auf den planinternen Flächen durchgeführt
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Biotope und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit von 1.589 Ökopunkten.
- Das Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Frittlingen ausgeglichen. Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs werden die Ökopunkte aus der Maßnahme 2 des Ökokontos „Sulzbach – Wiederherstellung der Durchgängigkeit im Geigental“, die bereits im Jahr 2003 umgesetzt wurde, herangezogen.
- Weitere planexterne Kompensationen sind nicht notwendig

Um dies zu erreichen, werden vom Gutachter verschiedenen Bepflanzungsmaßnahmen vorgegeben, die in den textlichen Festsetzungen aufgenommen sind.

Der Gutachter empfiehlt ein Monitoring, um die Durchführung und Entwicklung der festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Gemeinde wird dies entsprechend vorsehen.

3 Zeitliche Umsetzung und Kosten

Für den auf Gewerbefläche II angesiedelten Betrieb ist eine zeitnahe Umsetzung geboten. Die Gemeinde ist daher bestrebt, die Erschließung der Straße zeitnah i.L.v. 2021 vorzunehmen.

Die Kosten werden i.Z.d. fachtechnischen Planungen gesondert erhoben

4 Bisherige Festsetzungen

Die in der Satzung zum Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ vom 30.01.2009 festgelegten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten darüber hinaus uneingeschränkt weiter.

Frittlingen, im September 2021