



**Bauherr:** Gemeinde Frittlingen

**Projekt:** Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 2. Änderung“

**Planungsstand:** Vorentwurf

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

*Bebauungsplan*

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 12.11.2020
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 v. 12.11.2020, Format A4 <11\_fr37110a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 1.000 v. 12.11.2020, Format A4 <12\_fr37110a\_03\_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 12.11.2020
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500 v. 12.11.2020, Format 900 x 594 <21\_fr37110a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 12.11.2020 <21\_fr37110a\_05\_dwg.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
  - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 12.11.2020 <31\_fr37210a\_docx.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG

**Datum:** 12.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Erfordernis</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geplante Änderungen</b>	<b>3</b>

### 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 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 Lageplan 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. den dortigen Retentionsraum

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

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 Geltungsbereich (Änderungsbereich): 15.600 m<sup>2</sup> entsprechend ca. 1,56 ha

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

In der Bilanzierung werden im wesentlichen vorhandene Gewerbeflächen durch Verkehrsflächen ersetzt. Die Grünflächen bleiben annähernd gleich groß und reduzieren sich um ca. 100 m<sup>2</sup>.

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.

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 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 November 2020*

### Präambel zum Verfahrensgang

#### **Bebauungsplan „Steinenfurth IV - 2. Änderung“ / Gemeinde Frittlingen, Landkreis Tuttlingen**

1. Der Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ wurde mit Bekanntmachung der Beschlussfassung am 30.01.2009 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Frittlingen hat am 16.11.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Steinenfurth IV – 1. Änderung“ zu ändern.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 19.11.2020.
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanvorentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2020.
8. Öffentliche Auslegung vom Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom ..... bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am .....bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom .....
10. Behandlung und Abwägung der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
11. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .....
12. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und der Begründung, sowie dem Abwägungsergebnis zur Verfahrensbeteiligung nach §4(1) erfolgt(e) in der Zeit vom ..... bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht am .....
13. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
14. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung, als Satzung am .....
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen.



Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans „Steinenfurth IV–2. Änderung“ mit dem in der öffentlichen Sitzung vom ..... gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Frittlingen übereinstimmt.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Frittlingen, den .....

.....(Butz, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Frittlingen, den .....

.....(Butz, Bürgermeister)

(Datum, Stempel, Unterschrift)