



Bauherr: Gemeinde Frittlingen
Projekt: Bebauungsplan „Steinenfurt I – 2. Änderung und Erweiterung“

Planungsstand: Entwurf
 Als vorläufige Planfassung zur Entwurfsoffenlage nach §3 (2) BauGB

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 25.11.2022
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000, Format A3 <11_UBKarte_fr34120a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 1.000, Format A4 <12_UBLageplanBG_fr34120a_02_dwg.pdf>
 - 1.3. Übersichtsplan, Arrondierung mit Gliederungsskizze M 1: 2.000, Format 590 x 420 <13_UBLageplanAR_fr34120a_03_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil Lageplan M 1: 500 v. 25.11.2022, Format 900 x 841 <21_Teil-A_fr34120a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Legende – Planzeichnerische Festsetzungen, Planung und Bestand Format 800 x 297 v. 25.11.2022 <22_Legende_fr34120a_90_dwg.pdf>
 - 2.3. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 25.11.2022 <23_Teil-B_fr34420a_docx.pdf>
3. Begründung / Erläuterungen vom 25.11.2022 <30_Begruendung_fr34220a_docx.pdf>

Umweltrelevante Aspekte

4. Umweltaspekte vom 20.11.2019 und 18.02.2020, Büro Fritz und Großmann, Balingen
 - 4.1. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz <41_fr34_Umweltbericht_02.pdf>
 - 4.2. Bestandsplan zum UB <42_fr34_Bestandsplan_01.pdf>
 - 4.3. Maßnahmeplan zum UB <43_fr34_Maßnahmeplan_01.pdf>
 - 4.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung <44_fr34_saP_01.pdf>
5. *Beteiligung Träger öffentlicher Belange*
 - 5.1 Unterlagen vom 12.12.2022 zum Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Verfahrensbeteiligungen nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen <50_VE_Abwaeg_fr34320a_all_20221212>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 25.11.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.4	Bodenordnung	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	4
2.1	Räumliche Abgrenzung	4
2.2	Grundstücksinanspruchnahme	4
2.3	Topographie	4
2.4	Vorhandene Nutzung	4
2.5	Beeinträchtigungsflächen	4
2.6	Schutzzonen	4
2.7	Geologie	4
2.8	Übergeordnete Planungen	5
2.9	Vorhandene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen	5
3	Plankonzeption	5
3.1	Festlegung der Nutzung	5
3.2	Öffentliche Flächen	5
3.3	Privatflächen / Bauplätze	5
3.4	Flächenbilanz	5
3.5	Bauplätze – Anzahl und Größe, Einwohner	<i>Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>
3.6	Bauvorschriften und Reglementierungen	6
3.7	Einflüsse aus der L 435	<i>Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>
4	Belange der Natur und Nachbarschaft	6
4.1	Naturschutz	6
5	Erschließung des Baugebietes	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Entwässerung	7
5.3	Wasserversorgung	7
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	7
6	Zeitliche Umsetzung	7
7	Herstellungskosten	7



1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeines

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.

1.2 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vom September 2017 vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett enthalten und als Gewerbegebiet (G) ausgewiesen.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die braurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbebauflächen Rechnung tragen zu können.

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.

Durch die gemeindliche Entwicklung ist akuter Mangel an Gewerbebauflächen vorhanden. Die noch vorhandenen Flächen sind ausgeschöpft. Darüber hinaus ist auch für die nähere und weitere Zukunft ein gesteigerter Bedarf an solchen Flächen absehbarer.

Die Gemeinde will zur Befriedigung der Baulandnachfrage auf Grund eines akuten Baulandbedarfes eines Betriebes unter Beachtung der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schnellstmöglich voranbringen. Der Gemeinderat hat deshalb am 18.02.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan „Steinenfurt I – 2. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen.

1.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung 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 Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Frittlingen und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes am Ortsausgang Richtung Wellendingen.

Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt durch:

- im Osten durch die L434 Richtung Wellendingen.
- im Süden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Gewinnbezeichnung „Wasserstalle 5. Änderung“
- im Westen durch ein Waldgebiet

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Die Umfangslänge beträgt ca. 1.026 m.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 351/1, 351/4, 351/5, 351/6, 352/1, 353/1, 358, 376
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 352/2, 376/1
Grundstücke unbebaut: 350/1, 351, 385/2, 386/1, 389, 390

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Süden nach Norden fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 651,00 m+NN (auf der südlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 640 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird im noch nicht bebauten Bereich z.Zt. landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Intensivgrünland und durch Ackerbau. Bei den zentral gelegenen Grundstücken ist eine Bebauung vorhanden, deren Nutzung als Gewerbefläche einzustufen ist.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen 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

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

2.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor. Auf Grund von Erfahrungswerten der angrenzenden, bereits realisierten Baugebiete ist zu erwarten, dass im Planareal Tongesteine des Lias beta („Turneriton“) den tieferen Baugrund bilden. Darüber sind Verwitterungsbildungen unterschiedlicher Mächtigkeit zu erwarten.

Beim Turneriton ist bei größeren Geländeanschnitten oder in Baugruben bei Schichtwasserzutritten mit Instabilitäten zu rechnen. Gegebenenfalls ist frühzeitig ingenieurgeologische Fachberatung einzuholen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird auf Grund des zu erwartenden Baugrundes voraussichtlich nicht möglich sein.



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 bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen und ist dort als Fläche für „Gewerbe“ ausgewiesen.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Entsprechend Einschrieb im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet im wesentlichen Gewerbliche Nutzung (G) vorgesehen.

Das Plangebiet beinhaltet auch die bereits bebauten Bereiche, um insgesamt eine geschlossene, bauplanungsrechtliche Situation zu erreichen. Der Anteil der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen bleibt gegenüber dem im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiet gleich.

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung und / oder Infrastruktureinrichtungen an. Im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald. Im Osten liegt die L434 Richtung Wellendingen.

3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung wird angestrebt, den Verkehr zum Plangebiet durch die bereits bestehende Straße von der L 434 aus anzudienen. Zur Andienung an die überregionalen Verkehrsachsen sind daher keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erforderlich.

Die Erschließung selber innerhalb des Gebietes wird weitgehend so ausgewiesen, dass keine Stichstraßen erforderlich werden. Der Anteil an öffentlicher Fläche und an Versiegelungsfläche soll mit dieser Konzeption bodenschonend minimiert werden.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist. Es werden deshalb zwei Schwerpunkte gesetzt:

- 1.) Auf eine Parzellierung der Gewerbegebietsfläche wird verzichtet.
- 2.) Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes werden soweit möglich im Randbereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der sonstige Ausgleich erfolgt außerhalb. Das Bauland kann so (insgesamt betrachtet) auf den Flächen der geringsten Beeinträchtigungsintensität belassen und die Ausgleichsmaßnahmen stattdessen an geeigneter Stelle wirkungsvoll eingesetzt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	6,24 ha	100%

darin enthalten:



ausgewiesenes Baufenster	4,36 ha	70%
öffentliche Verkehrsflächen	0,34 ha	5%
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	1,54 ha	25%

3.5 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

Insgesamt soll erreicht werden, dass sich die zukünftige Bebauung im Gewerbegebiet an den bestehenden Baukörpern orientiert.

Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Ein Verbot von Fremdwerbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das noch nicht bebaute Planungsgebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich 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 von der Gemeinde das Büro Grossmann, Balingen als unabhängiger Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbilanzierung liegen im Kapitel „Umweltaspekte“ bei.

Die aus den grünordnerischen Belangen herrührenden Empfehlungen des Gutachters werden im Planentwurf berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden nach den Ergebnissen der gutachterlichen Eingriffs-Ausgleichsbewertung ausgeglichen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches soll über Planeinschrieb bzw. den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) mit Umweltbericht erfolgen und wird damit Bestandteil vom Satzungsbeschluss.

5 Erschließung des Baugebietes

5.1 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Frittlingen aktuell über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Löscharbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen solange kein Hubrettungsfahrzeug vorhanden ist.



5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt ab der nächstgelegenen, überregionalen Straße (Landstraße L 434) über die bereits bestehende Zufahrtsstraße.

5.3 Entwässerung

Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist bisher über die Mischwasserkanalisation der Gemeinde an die Verbandskläranlage angeschlossen.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Gebietsversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Wasserversorgungsleitungen werden so weit möglich „im Ring“ geführt.

Für die Brandbekämpfung werden geeignete Löschwasserentnahmestellen / Überflurhydranten vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung der Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser) bleibt der fachtechnischen Planung vorbehalten.

5.5 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) werden mit den zuständigen Institutionen abgestimmt. Inwieweit die dafür jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen die Erschließung dann auch tatsächlich vornehmen, liegt – mit Ausnahme der Grundversorgung - nicht im Ermessen der Gemeinde.

Auf den neu hinzukommenden Flächen soll die Verlegung von Erdkabeln (anstelle von Oberleitungen) festgesetzt werden.

6 Zeitliche Umsetzung

.....

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Frittlingen, im November 2022