Bauherr: **Gemeinde Frittlingen**
Projekt: **Bebauungsplan „Ortsmitte-Kreuzareal/Dorfplatz“**

Planungsstand: **Entwurf**
Als vorläufige Planfassung zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie zur Entwurfsoffenlage nach § 3 (2) BauGB.

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)

1.1. Übersichtskarte M 1: 10.000 vom 16.06.2025, Format A3 <11_fr46120a_01_dwg.pdf>

1.2. Übersichtslageplan geplante Nutzung M 1: 500 vom 16.06.2025, Format A4 <12_fr46120a_02_dwg.pdf>

1.3. Übersichtslageplan Geltungsbereich M 1: 500 vom 16.06.2025, Format A4 <12_fr46120a_03_dwg.pdf>

2. Bebauungsplan, bestehend aus:

2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 vom 16.06.2025, Format 900 x 420 <21_fr46120a_05_dwg.pdf>

2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil vom 16.06.2025 <22_fr46420a_docx.pdf>

3. Begründung / Erläuterung

3.1. Begründung / Erläuterung vom 16.06.2025 <31_fr46220a_docx.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 16.06.2025

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG Kreissparkasse Tuttlingen
Hörnlestraße 2 Tel +49 (0) 74 26 / 1811 Sitz: Gosheim IBAN: DE44643500700000619745
D-78559 Gosheim Fax +49 (0) 74 26 / 1812 Amtsgericht Stuttgart HRA 731974 BIC: SOLADES1TUT
www.pbhermle.de mail@pbhermle.de Steuer-Nr. 21081 / 31654 UST-ID: DE304902916
Persönlich haftende Gesellschafterin: Planungsbüro Hermle GmbH,
Sitz Gosheim, Amtsgericht Stuttgart HRB 751591, Geschäftsführer: Karl Hermle · Christian Hermle · Anna Maria Hermle

Inhaltsverzeichnis

1	**Planungserfordernis und Ziele der Planung**	**3**
2	**Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**	**3**
3	**Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes**	**3**
3.1	*Räumliche Abgrenzung und Größe*	*3*
3.2	*Grundstücksinanspruchnahme*	*4*
3.3	*Topographie*	*4*
3.4	*Vorhandene Nutzung*	*4*
3.5	*Beeinträchtigungsflächen*	*4*
3.6	*Schutzzonen*	*4*
3.7	*Übergeordnete Planungen*	*4*
4	**Plankonzeption und geplante Änderungen**	**5**
4.1	*Festlegung der Nutzung*	*5*
4.2	*Öffentliche Flächen*	*5*
4.3	*Privatflächen / Bauplätze*	*5*
4.4	*Flächenbilanz*	*5*
4.5	*Bauvorschriften und Reglementierungen*	*6*
5	**Belange der Natur und Nachbarschaft**	**6**
5.1	*Naturschutz*	*6*
6	**Erschließung**	**7**
6.1	*Verkehrserschließung*	*7*
6.2	*Entwässerung*	*7*
6.3	*Wasserversorgung*	*7*
6.4	*Sonstige Versorgungseinrichtungen*	*7*
7	**Herstellungskosten**	**7**

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Frittlingen liegt südöstlich der Stadt Rottweil in Baden-Württemberg, ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen und gehört dem Landkreis Tuttlingen an. Die Gemeinde grenzt im Norden an Wellendingen, im Osten an Gosheim, im Süden an Denkingen, Aldingen, Neuhaus und Aixheim sowie im Westen an Neufra.

Frittlingen hat z. Zt. ca. 2.200 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung hängt bei der Berechnung von Zensus stark von der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsraumes im Ortes ab.

Die Ortsmitte wurde von 2019 bis 2022 durch neue Straßenführung, Gehwegen, Parkflächen sowie dem Dorfplatz umgestaltet. Die Gemeinde Frittlingen verfolgt das Ziel, insbesondere im Bereich des Ortskerns die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu stärken und verschiedene öffentliche und Einkaufs- und Dienstleistungsangebote in dieser zentralen Lage zu konzentrieren.

Für die Gemeinde wurde das Gemeindeentwicklungskonzept „Frittlingen 2030 – Unser Dorf, unsere Zukunft“ erstellt. Darin wurden Schwerpunkte für die Gemeindeentwicklung und konkrete Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Darin wird unter anderem wird die räumliche Bedeutung der Ortsmitte mit den Infrastruktureinrichtungen hervorgehoben und betont.

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) liegt zentralräumlich in der Ortsmitte direkt an dem neu gestalteten Straßenraum „Einbahnring“ und dem Rathaus. Die Fläche liegt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Auf der Fläche des B-Plans steht ein Gebäude (Kulturdenkmal) mit ehemaliger Nutzung als Herberge mit gastronomischen Angebot. Außerdem liegt innerhalb des Geltungsbereiches die Fläche des „Dorfplatzes“, welche im Zuge der Baumaßnahme des „Einbahnringes“ neugestaltet wurde und an die Außenflächen des Bestandsgebäudes anschließt.

Die Gemeinde Frittlingen hat am 14.11.2022 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung beschlossen, den B-Plan „Ortsmitte-Kreuzareal/Dorfplatz“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des B-Plans geht die Gemeinde eine der im Gemeindeentwicklungskonzept beschriebenen Handlungsempfehlungen an und die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten sowie der öffentlichen Flächen planungsrechtlich sichern.

2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Kreuzareal/Dorfplatz“ umfasst eine Gesamtfläche von < 2.000 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

3 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und lässt sich wie folgt abgrenzen:

- im Norden und Osten durch die Kirchgasse
- im Nordwesten durch die Landesstraße L 434
- Im Süden und Südosten durch die Grundstücke Flst. 38 und 38/1 (Gebäude Hauptstraße 52) sowie Flst. 23/1 (Gebäude Hauptstraße 50)
- Im Osten durch den Sulztalbach

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.929 m².

3.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 21/1
b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 22/1
c) Grundstücke unbebaut: 209/5

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

3.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Nordost nach Südwest fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 648,00 m+NN (auf der nordwestlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 646 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der südöstlichen Seite des Gebietes.

3.4 Vorhandene Nutzung

Das bestehende Gebäude „Gasthof Kreuz“ wurde als Gastronomie mit Herberge geführt. Momentan findet kein Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetrieb statt.

Die im Plangebiet liegenden Außenflächen wurden in den Jahren 2019 – 2020 i.Z.d. der Straßensanierungsmaßnahme „Einbahnring“ als Parkplatz sowie als „Dorfplatz“ umgestaltet. Der „Dorfplatz erhielt einen Aufenthaltsbereich mit Brunnen, Sitzmöglichkeiten und eine ansprechende Bepflanzung

Der Außenbereich des Gasthauses wurde mit dem gleichen Belag wie auf dem Dorfplatz weitergeführt und hergerichtet.

3.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen als Grünflächen genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten.

3.6 Schutzzonen

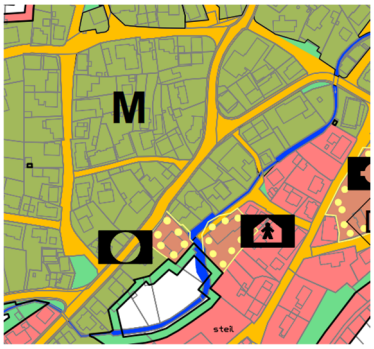
Im Plangebiet liegen keine festgesetzten (Natur-)Schutzgebiete (z.B. Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet).

Das Bestandsgebäude „Gasthof Kreuz“ ist nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) §2 geschützt. Der langgestreckte, zweigeschossige Baukörper mit Satteldach und rückwärtigen Anbau ist aus dem 17./18. Jahrhundert.

3.7 Übergeordnete Planungen

Über das Gesamtgebiet der Verwaltungsgemeinschaft liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan komplett als „gemischte Baufläche“ („M“) enthalten.

Die Flächenausweisung des vorliegenden B-Planes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Hotel wird aus der Festsetzungen des FNP „gemischte Baufläche“ entwickelt.



Auszug aus Flächennutzungsplan

3.8 Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfat-neubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Plankonzeption und geplante Änderungen

4.1 Festlegung der Nutzung

Mit der Umgestaltung der Ortsmitte Frittlingen mit Straßenführung, Gehwegen und Parkflächen sowie dem Dorfplatz verfolgt die Gemeinde Frittlingen das Ziel, in diesem zentralen Bereich die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu stärken und verschiedene öffentliche Angebote sowie Einkaufs- und Dienstleistungsangebote zu konzentrieren. Hierbei kommt u.a. dem Kreuzareal mit Dorfplatz eine besondere Bedeutung zu.

Für das Kreuzareal ergibt sich ein Planungsbedürfnis hinsichtlich der Sicherung der örtlichen Gastronomie mit Außenbewirtung und Hotellerie sowie der öffentlichen Nutzung. Im Gebäude selbst sollen zukünftig auch Räume für die Gemeinbedarfsnutzung möglich sein.

Darüber hinaus ist die Nutzung des Dorfplatzes als Parkplatz mit öffentlicher Widmung als Verkehrsfläche, als Fläche für Märkte und öffentliche Veranstaltungen (insbesondere örtliches Brauchtum) sowie als Treff- und Aufenthaltsbereich vorgesehen.

Die Nutzung ist daher entsprechend des BauGB, §9 (1), Nr.5 als „Gemeinbedarfsfläche“ vorgesehen.

4.2 Öffentliche Flächen

- Siehe Ziffer 4.1 -

4.3 Privatflächen / Bauplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine privaten Bauflächen bzw. private Nutzungen vorgesehen.

4.4 Flächenbilanz

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

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,19 ha	100%
darin enthalten:		
Flächen für den Gemeinbedarf	0,13 ha	68,4%
Verkehrsflächen, Grünflächen, Parken; Sonstiges	0,06 ha	31,6%

4.5 Bauvorschriften und Reglementierungen

Hinsichtlich Gebäudegröße und Maß der baulichen Nutzung gilt der vorhandene Bestand.

5 Belange der Natur und Nachbarschaft

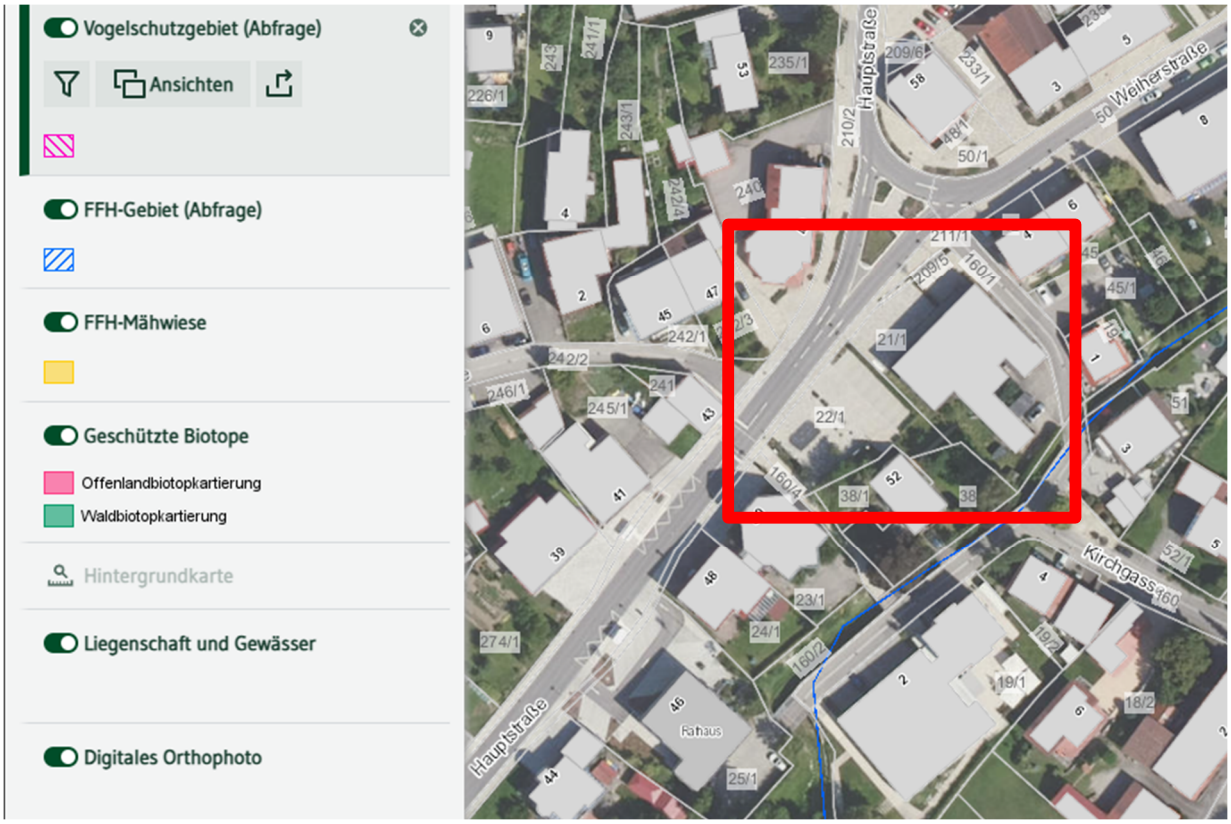
5.1 Naturschutz

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) befinden sich keine FFH-Gebiete oder Biotope nach NatSchG und LWaldG im Geltungsbereich.

Ortsbegehungen ergaben, dass keine umweltsensiblen Flächen betroffen sind. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe jeglicher Art von umweltbezogenen Informationen wird daher abgesehen.

Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.



6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt direkt von der Hauptstraße sowie über die Kirchgasse

6.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluss erfolgt in Richtung der Straße „Hauptstraße“ über den dortigen Mischwasserkanal in Richtung Kläranlage.

Alternativ oder ergänzend zum Anschluss an die Mischwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

6.3 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.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Weitere Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon, Breitbandkabel etc.) liegen in der Zuständigkeit des jeweiligen Versorgers.

7 Herstellungskosten

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

Frittlingen, im Juni 2025