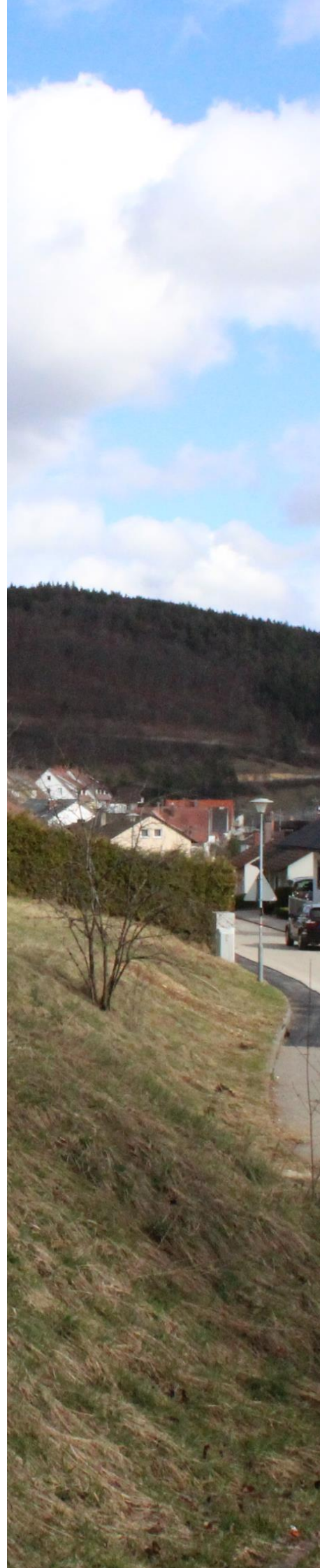


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Volzentäle"

Planungsrechtliche Festsetzungen
mit Begründung

Vorentwurf
21. Januar 2022



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Volzentäle“

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung in der Fassung vom 21. Januar 2022

Vorhabenträger:	Philipp Storz Kirchwiesenstraße 52/1 72362 Nusplingen
Auftraggeber:	Stadt Fridingen an der Donau Bürgermeister Stefan Waizenegger Kirchplatz 2 78567 Fridingen a. D. Tel. 07463 837 0 Mail: info@fridingen.de
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 info@365grad.com www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M. Sc. Viktoria Vornehm v.vornehm@365grad.com Tel. 07551 949558-22
In Kooperation mit	planungfuchs Dip Ing. (FH) Waltraut Fuchs Architektin / Stadtplanerin Seestraße 41 78315 Radolfzell mail@planungfuchs.de 07732 988 2550
Projektnummer:	2491_bs

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am ...
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom ... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behördenbeteiligung	vom ... bis ...
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am ...

Fridingen a. D., den

.....
Bürgermeister**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Fridingen a. D., den

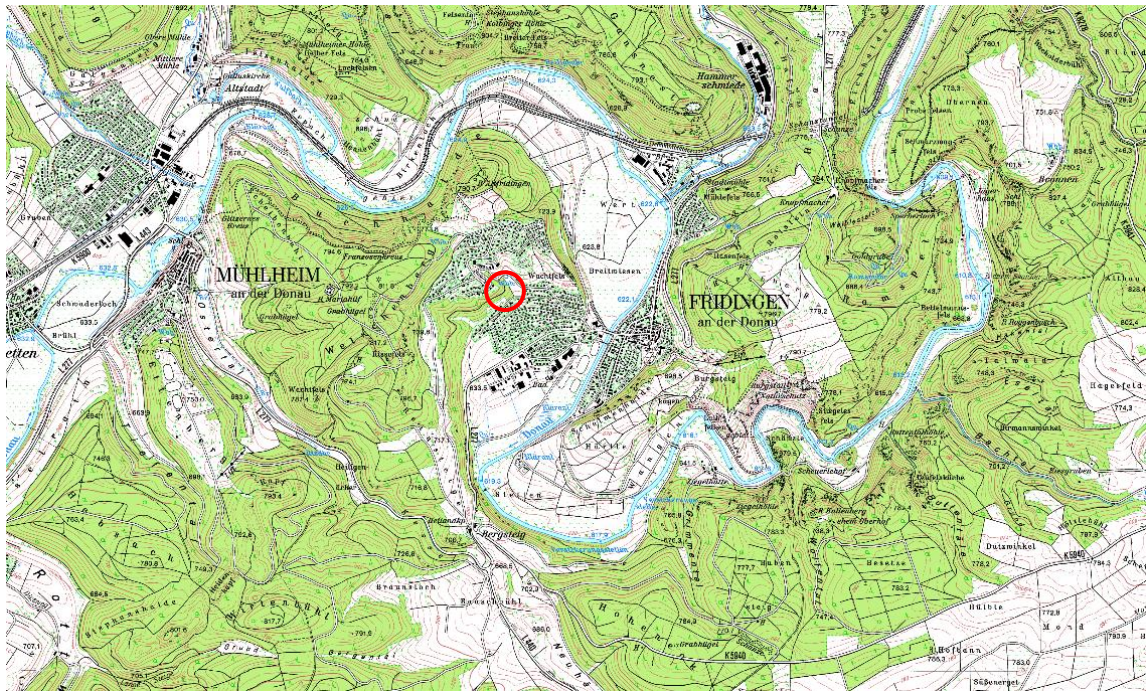
.....
Bürgermeister**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ...
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der
Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Tuttlingen angezeigt am ...

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 259)

Teil II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) hat der Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Volzentäle“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2491/2) vom 21.01.2021 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 Bau GB



1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 (1) BauNVO

Die nach §4 (2) Nrn. 2 und 3 zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig

Die nach §4 (3) Nrn. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 Bau GB

GRZ

2.1 Grundflächenzahl

§ 16 (2) 1 BauNVO

Maßgebend ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene GRZ.

Die Grundfläche (GRZ 2) nach § 19 (4) 2 darf maximal 0,6 betragen.

III

2.2 maximale Anzahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) 3 BauNVO

GH 666,80m ü NN	2.3	Höhe baulicher Anlagen Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Dachfirstes oder der Attika. Alle Höhen werden durch Einschrieb im Plan in m über NN bestimmt.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
--------------------	-----	---	--------------------------------------

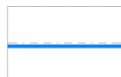
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB



- 3.1 **Bauweise**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 (2) BauNVO



- 3.2 **Baugrenzen**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

§ 23 (1,3) BauNVO

- Garagen, Carports und Gerätehäuser
- Zufahrten und Wege
- Einzäunungen

§ 23 (5) BauNVO

4. Öffentliche Grünfläche

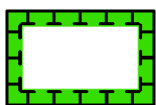
§ 9 (1) 15 BauGB



- 4.1 **Öffentliche Grünfläche mit Wiese und Feldgehölz**

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB
i.V.m. § 9 (1a) BauGB



- 5.1 **Dauerhafter Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen und Wiesenflächen**

Die im Norden des Geltungsbereichs liegenden Gehölze und Wiesen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Eine Lagerung von Baumaterialien o.ä. ist nicht zulässig. Ein Befahren dieser Flächen ist durch Aufstellen von Bauzäunen entlang der Grenze der öffentlichen Grünfläche zu verhindern.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen: Mahd der Wiesen 2x pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung. Fachgerechter Rückschnitt der Gehölze in Intervallen von 5-15 Jahre (max. 30% der Gehölzfläche in einem Pflegedurchgang) zulässig.

5.2 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG Beleuchtungen die in geschützte Biotope (Feldgehölze an der Ifflinger Straße) hineinstrahlen, genehmigungspflichtig sind. Dies ist im Vorhabenbereich auf der Nordseite der Gebäude auch bei Gartenbeleuchtungen zu beachten.

5.3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

5.4 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Siehe Hinweise Nr. 3

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Eine Maßnahme zum externen Ausgleich für die Eingriffe in die FFH-Mähwiese wird zum Entwurf ergänzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 25 a BauGB

i.V.m. § 9 (1a) BauGB



6.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Am Hohenbergweg sind gemäß Planzeichnung zwei säulenförmige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14–16 cm. Arten gemäß Anhang D, Pflanzliste 1. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen und die Baumquartiere vor überfahren durch Fahrzeuge zu schützen.

6.2 Pflanzung einer Hecke

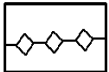
Im Westen des Plangebietes ist eine 2,5 m breite, einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt ca. 1,5 m. Pflanzqualität mind. 2xv, Höhe mind. 100-150 cm.

Artenliste siehe Anhang D, Pflanzliste 2.

Ein regelmäßiger Schnitt der Hecke ist zulässig.

Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Sträucher zu ersetzen.

7. Hauptversorgungsleitungen



7.1 Bestehende unterirdische Versorgungsleitungen

§ 9 (7) BauGB

Die bestehende Frischwasserleitung an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1500 wird verlegt.

8. Sonstige Festsetzungen



8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 (7) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Volzentäle“



8.2 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 (1) 21 BauGB

Das in der Planzeichnung an der südwestlichen Grenze des WA dargestellten Fläche ist ein Gehrecht für die Öffentlichkeit und ein Überfahrtsrecht zugunsten der Stadt Fridingen dauerhaft einzuräumen (fußläufige Verbindung in der öffentlichen Grünfläche zum Spielplatz).

Teil III HINWEISE

1. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2. Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten in Gebäudefronten

Um zusätzliche Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen wird empfohlen, Artenschutzmaßnahmen am Haus umzusetzen. Denkbar sind z.B. Nistkästen, Nischen und Hohlräume an der Fassade für Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Fassade, im Mauerwerk und im Dachbereich. Die Abbringung erfolgt fachgerecht in einer Höhe von mind. 3 m.

3. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

beachtung der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.).

4. Erhalt und Schutz angrenzender Gehölzstrukturen und Wiesenflächen

Die angrenzend an den Geltungsbereich liegenden Gehölze (nördlich) und Wiesen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Eine Lagerung von Materialien im Wurzelbereich oder auf den Wiesen ist nicht zulässig. Ein Befahren dieser Flächen ist zu verhindern.

5. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden, insbesondere der angrenzenden Wiesenflächen, ist zu vermeiden.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Oberboden (Humus) und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Bei Lagerung länger als 3 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

6. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

7. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

8. Hinweise zum Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann. Es wird empfohlen bei Starkregenereignissen wegen wild abfließendem Oberflächenwasser Eingänge und Einfahrten durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen oder Vorhalten von Sandsäcken gegen Überflutung zu schützen.

Teil IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsinhalte

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rund 0,27 ha große Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück Nr. 1500 der Gemarkung Fridingen a. d. D. Es liegt zwischen der Siedlung „Dickenloch“ und der Kernstadt und schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 18 m ab (ca. 671 bis 653 m ü. NN).

Das Plangebiet liegt nördlich des Hohenbergwegs und wird über diesen erschlossen. Der bestehende Fußweg am südwestlichen Plangebietsrand verbindet die Bebauung am Hohenbergweg mit dem oberhalb liegenden Spielplatz und Ifflinger Weg. Im nördlichen Teil des Gebiets liegt eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Gehölzen. Im Norden und Süden schließen Wald an, östlich bestehende Wohnbauflächen und westlich Wiesenflächen. Der Spielplatz wird von der Planung nicht tangiert.

1.1.2 Ziel und Zweck der Planung; Verfahren, bestehender Bebauungsplan

Die Stadt Fridingen an der Donau plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes „Volzentäle“ zwischen dem Ifflingerweg und dem Hohenbergweg. als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets am Hohenbergweg geschaffen werden sollen. Auf einem Teil des Flurstücks 1500 sollen zwei Baugrundstücke ausgewiesen werden, die mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen. Ziel ist es, in Fridingen barrierefreie Wohnungen für den lokalen Bedarf anbieten zu können. In Fridingen besteht, wie in den Nachbargemeinden aktuell ein dringender Bedarf an Wohnflächen im Geschosswohnungsbau, dem mit der Planung entgegengewirkt werden soll. Die Bürgerbefragung 16+ der Stadt Fridingen, deren Ergebnisse im Herbst 2020 vorgestellt wurden, ergab:

- ca.20% der Befragten haben Interesse umzuziehen
- davon suchen ca. 24 % eine Wohnung oder ca. 8 % ein Mehrfamilienhaus
- der Fokus liegt auf barrierefreien Wohnungen, auch für „Jüngere“

Da das Plangebiet durch den Bestand an Infrastruktur voll erschlossen ist und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung darstellt, bieten sich keine alternativen Standorte an.

Die Fläche befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leinlachen II“, welcher in diesem Bereich eine zusätzliche Straßenverbindung zwischen dem Ifflingerweg und dem Hohenbergweg ausweist.

Da die Fläche vom Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Nr. 7820441) und dem Landschaftsschutzgebiet „Donautal mit Bära- und Lippachtal“ (Nr. 3.27.060) überlagert wird, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren nach §2 BauGB aufgestellt.

Für den über das Grundstück verlaufende Weg wird zur Nutzungssicherung eine öffentliche Grünfläche mit Weg / eine Dienstbarkeit eingetragen.

Die Bebauung hat auf den Spielplatz „Volzentäle“ und die öffentliche Grünfläche südlich des Ifflinger Weges keine Auswirkungen.

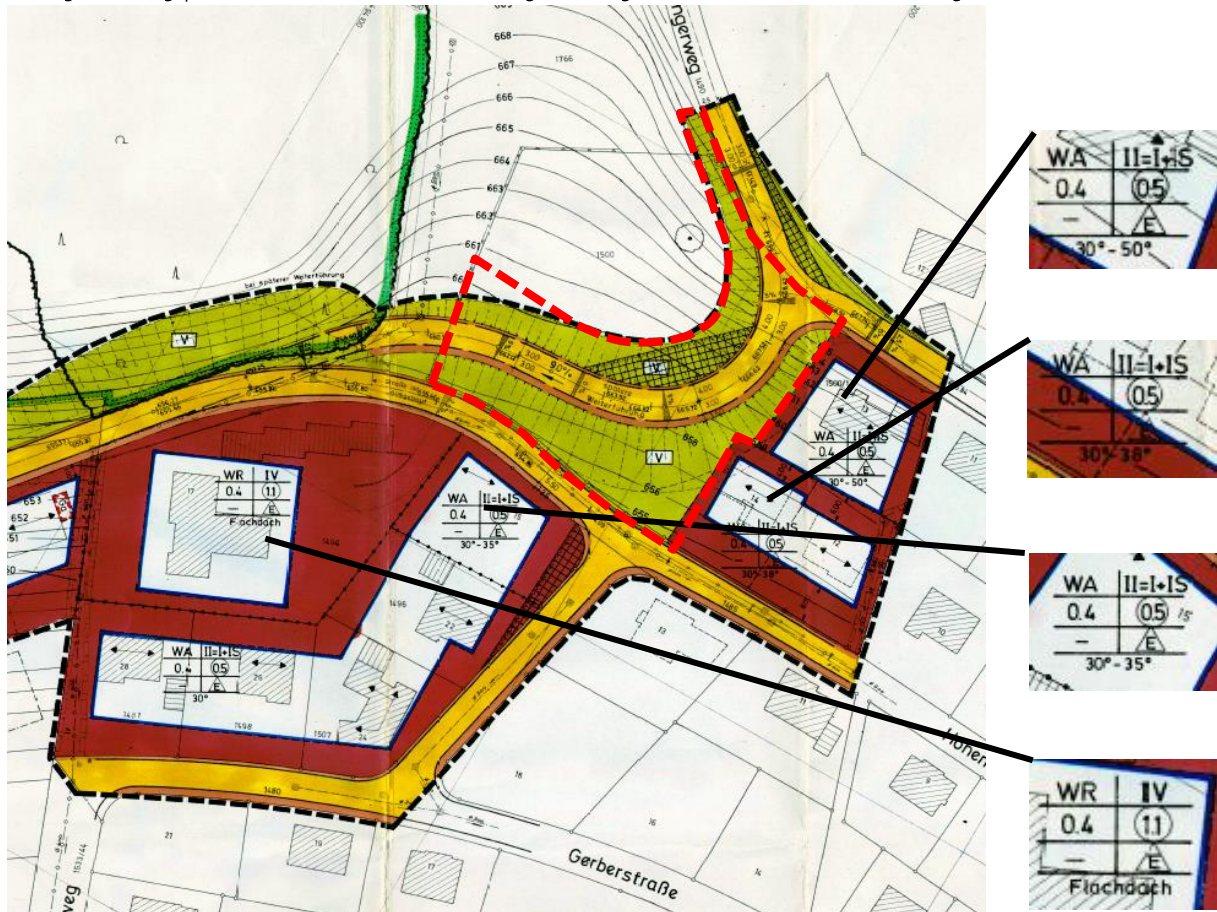
Um für die Änderung der zulässigen Nutzung von Straßenbaufläche zu Wohngebiet die nötige Rechtsgrundlage zu schaffen wird durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der bisherige Bebauungsplan „Leinlachen II“ wird innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und durch den VBP „Volzentäle“ ersetzt.

Für das Plangebiet liegen aktuell als Vorhabenpläne für den östlichen Teil des Baufensters vor. Für den westlichen Teil gelten die gleichen Festsetzungen als Angebotsbebauungsplan.

Bebauungsplan „Leinlachen II“

Der Geltungsbereich des VBP Volzentäle liegt fast vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leinlachen II“, der für den Bereich Verkehrsflächen mit Fahrbahn, Gehweg und Abgrabungen darstellt sowie Verkehrsgrünflächen mit Sichtfeldern. Es sollte eine Straßenverbindung zwischen Ifflingerweg und Hohenbergweg geschaffen werden, was jedoch allein schon aufgrund der großen Höhenunterschiede schwierig umzusetzen gewesen wäre.

Auszug Bebauungsplan Leinlachen II mit Kennzeichnung des Plangebiets VBP Volzentäle und Nutzungsschablonen



Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Baufenster des WA haben die Nutzungsziffern GRZ 0,4, GFZ 0,5 und II Vollgeschosse, es sind Einzelhäuser und Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°, bzw. 30° bis 38° festgesetzt. Das gegenüberliegende südliche Baufenster WA weist die Nutzungsziffern GRZ 0,4, GFZ 0,5 und II Vollgeschosse, Einzelhäuser mit Dach 30° bis 35° auf, weiter westlich gibt es ein Baufenster WR für Geschosswohnungsbau mit den Nutzungsziffern GRZ 0,4; GFZ 1,1, IV Vollgeschosse, Einzelhäuser mit Flachdach.

Da der Bebauungsplan vor mehr als 35 Jahren in Kraft getreten ist, sind die Festsetzungen bezüglich Kubatur und Städtebau und der jeweiligen Differenzierungen im Detail nicht nachzuvollziehen. Der Bezug von neuen Bauvorhaben auf die Umgebung bzw. des bestehenden Bebauungsplans ist deshalb schwer möglich.

In der langen Zeit seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich die Anforderungen an zeitgemäßes Bauen stark verändert. Das Gebot des Flächensparens im Außenbereich, der Bedarf an preisgedämpftem Wohnungsbau, der Klimawandel und das Erfordernis von barrierefreiem Bauen durch den demografischen Wandel stellen Voraussetzungen dar, denen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Volzentäle“ Rechnung getragen wird.

Das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Planungsrecht ist bei der Aufstellung des VBP „Volzentäle“ auf der entsprechenden Fläche unbedingt zu berücksichtigen.

1.1.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (2002)

Fridingen an der Donau gehört laut LEP (Wirtschaftsministerium BW 2002) zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Das Plangebiet liegt innerhalb eines überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraums, der sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und der eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundes besitzt.

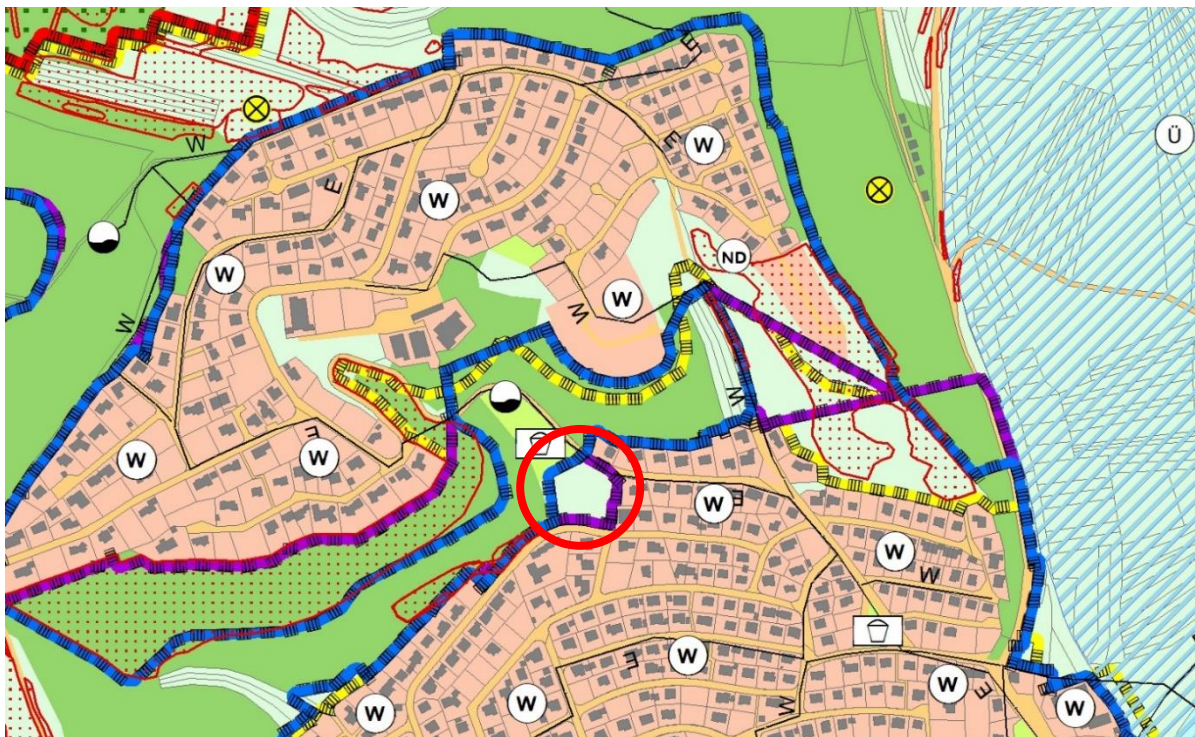
Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) ist Fridingen als touristisches Zentrum dargestellt. In Verbindung mit Mühlheim a. D. ist die Stadt als Doppelzentrum ausgewiesen und liegt nahe der Landesentwicklungsachse Tuttlingen-Meßkirch. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) ist der zu überbauende Bereich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Umgebend befinden sich das Landschaftsschutzgebiet und Biotop.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Schutzgebiete

Das Plangebiet des VBP „Volzentäle“ überlagert das Landschaftsschutzgebiet „Donautal mit Bära- und Lippachtal“ und das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“. Die planerische Überlagerung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan war schon vor der Ausweisung des LSG bereits beschlossen. Für den Geltungsbereich wird eine Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Der Antrag ist dem Umweltbericht zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Das westlich angrenzende FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ wird vom VBP „Volzentäle“ nicht überlagert.

1.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster als Baugrenzen definiert, die sich für den östlichen Teil am vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert, jedoch für Platzierung und konstruktive Änderung eine Flexibilität in untergeordnetem Maß zulässt.

Die maximal überbaubare Grundfläche wird auf 0,4 der Wohngebietsfläche festgesetzt. Inklusive der Zufahrts-, Hof- und Lagerflächen dürfen 60 % Versiegelung der Grundstücksfläche nicht überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die flächensparende Überbauung und zurückhaltende Versiegelung sind der besonderen Lage am Ortsrand und der Nähe zu Schutzgebieten geschuldet.

Als Dachform sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig (siehe Örtliche Bauvorschriften zum VBP). Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die gewährleisten soll, dass die geplanten Gebäude eine absolute Höhe, die auf die Umgebung Bezug nimmt nicht überschreiten.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden sind jegliche baulichen Anlagen unzulässig.

1.1.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den bestehenden Hohenbergweg, der das Plangebiet südlich begrenzt und weiter in den Ortskern, bzw. das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet.

1.1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie Elektrizität und Telekommunikation sind im bestehenden Siedlungsgebiet vorhanden. Über diese können die geplanten Gebäude angeschlossen werden.

Die bestehende Frischwasserleitung an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1500 tangiert das Baufenster und wird deshalb im Zuge der Bauarbeiten verlegt.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück flächig zu puffern, zu versickern und an den öffentlichen Notüberlauf anzuschließen.

1.1.7 Starkregenmanagement

Die Stadt Fridingen hat ein Starkregenrisikomanagement für das gesamte Stadtgebiet auf Grundlage der Maßgaben des Landes Baden-Württemberg durchführen lassen. Die Karte zeigt, dass das Gebiet „Volzentäle“ tangiert wird.

Ausschnitt Karte

Kommunales Starkregenrisikomanagement



1.1.8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Volzentäle“ beträgt ca. 2.654 m² und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Allgemeines Wohngebiet:	1.694 m ²
Fläche innerhalb der Baugrenze:	742 m ²
Max. überbaubare Fläche:	678 m ²
Öffentliche Grünfläche – Wiese:	959 m ²
Gehrecht / Überfahrtsrecht:	26 m ²

1.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Vorhaben

Die Stadt Fridingen a.D. möchte zur Deckung des lokalen Wohnungsbedarfs den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Volzentäle“ aufstellen um die rechtliche Grundlage für Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha und liegt zwischen dem Hohenbergweg und dem Ifflingerweg. Der Realbestand auf der Fläche weist neben dichten Feldgehölzen am Ifflingerweg eine Wiese, teils mit Ausprägung als FFH-Mähwiese auf. Im äußersten Südwesten des Plangebietes verläuft ein Fußweg. Planungsrechtlich wird die Fläche vollständig vom Bebauungsplan „Leinlachen II“ (1986) überlagert, der hier Straßenflächen sowie Verkehrsgrün vorsieht. Diese bestehende Planung bildet den planerischen Bestand und ist die Bewertungsgrundlage für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Vorhaben.

Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Donautal mit Bära- und Lippachtal“ (3.27.060) sowie des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ (7820441) und des Naturparks „Obere Donau“. Direkt angrenzend befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (7919311). Zur Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebiet wurde eine Natura2000-Vorprüfung erstellt, welche zum Ergebnis kommt, dass mit erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der Schutzgebiete nicht zu rechnen ist. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird zudem eine Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Der Eingriff in die FFH-Mähwiese wird extern ausgeglichen. Weitere Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen kurz dargestellt, Grundlage für die Bewertung ist der planerische Bestand mit Straße und Verkehrsgrünflächen.

Schutzgut Mensch: Das bisher unbebaute Gelände wird durch die Wohnbebauung deutlich verändert, der Erholungswert des Fußwegs wird geringfügig beeinträchtigt. Im Vergleich zur ursprünglich geplanten Straße sind die Auswirkungen als deutlich geringer einzustufen, da von Wohnbebauung weniger Emissionen ausgehen als von Straßenverkehr der ursprünglichen Planung.

Schutzgut Pflanzen / Biotope: Durch das Vorhaben gehen teilweise mittel- bis hochwertige Flächen des Realbestandes verloren. Gegenüber der bereit zulässigen Straßenfläche entsteht jedoch keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen. Positiv zu werten ist, dass die Gehölzstrukturen am Ifflingerweg langfristig als Grünfläche gesichert werden können.

Der im Realbestand vorhandene und durch das Vorhaben dauerhaft entfallende Teil der FFH-Mähwiese ist durch Neuanlage einer Mähwiese extern auszugleichen.

Schutzgut Tiere: Die meisten im Plangebiet vorkommenden Vögel sind auf den Wald beschränkt oder kommen in der umliegenden Siedlung vor. Daher ist durch den Verlust der Wiese keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten. Bei den Fledermäusen ist eine Beeinträchtigung lokaler Populationen durch Verlust von Nahrungsgebieten bei den lichtempfindlichen Arten zu erwarten, falls die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Beleuchtung an dem bestehenden Waldrand und bei der Hecke nicht eingehalten werden und es zu einer deutlichen Erhöhung der Lichtverschmutzung des angrenzenden Waldes und der Hecke kommt. Bei Umsetzung aller Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche: Die Fläche ragt nicht in die freie Landschaft hinein, es entsteht daher keine Flächenzerschneidungswirkung durch die Bebauung. Die vorhandenen Straßenanbindungen werden genutzt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering zu beurteilen.

Schutzgut Boden: Im Vergleich zum planerischen Bestand mit Straßenflächen mit Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen durch den Bau von zwei Wohnhäusern keine erheblichen zusätzlichen

Beeinträchtigungen des Bodens. Tatsächlich gehen jedoch durch die Bebauung sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, bzw. werden durch Abgrabungen erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser: Die Grundwasserneubildungsrate wird durch das Vorhaben nicht erheblich reduziert. Bei Bebauung in Starkregen-Abflussbahnen muss den genannten Ereignissen Rechnung getragen werden und müssen ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz der Gebäude ergriffen werden.

Schutzgut Klima/ Luft: Die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen durch Verkehr ist im Verhältnis zu den bestehenden geringen Vorbelastungen sowie der ursprünglich geplanten Straßenverbindung nicht erheblich. Die Gehölze am Ifflingerweg werden zum Erhalt festgesetzt, wodurch deren Funktionen erhalten bleiben.

Schutzgut Landschaft: Die von der möglichen Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung, der bestehenden Siedlungsstrukturen, sowie im Vergleich zur geplanten Straßenverbindung des Bebauungsplans „Leinlachen II“ (1986) als nicht erheblich einzustufen. Positiv zu erwähnen ist die Festsetzung der Gehölz-strukturen am Ifflingerweg, die eine Eingrünung dieser Straße darstellen.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter sind nicht betroffen. Durch die Bebauung der Wiese geht diese als Sachgut für die Landwirtschaft dauerhaft verloren.

Wechselwirkungen: Unter Betrachtung der bereits zulässigen Nutzung als Straßenfläche (Bebauungsplan Lein-lachen II, 1986) sind die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gering und sein keine erheblichen negativen Wechselwirkungen erkennbar oder zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Reduktion von Lichtemissionen, Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt und die dauerhafte Pflege der Wiesenfläche und Gehölze im Norden des Plangebietes können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft minimiert werden.

Eingriffs-Kompensationsbilanz und externe Kompensationsmaßnahmen

Grundlage für die Bilanzierung ist der planerische Bestand des Bebauungsplans „Leinlachen II“ von 1986. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Gehölzen und Wiese entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Ökopunkten. Extern ausgeglichen werden muss lediglich der Eingriff in die FFH-Mähwiese.

Fazit

Ausgehend vom planerischen Bestand des Bebauungsplans „Leinlachen II“ sind die durch das Vorhaben entstehenden Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen. Positiv zu werten ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung von Gehölzen und Wiese im Norden des Plangebietes als öffentliche Grünfläche. Unter Betrachtung des Realbestandes gehen eine Wiesenflächen sowie sämtliche Bodenfunktionen durch Versiegelung dauerhaft verloren. Das derzeit überlagernde Landschaftsschutzgebiet wird im Bereich des Bebauungsplanes zurückgenommen und stattdessen an anderer geeigneter Stelle erweitert, so dass seine Schutzwirkung langfristig gesichert wird.

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil – Plan Nr. 2491/2)
- B. Umweltbericht mit Bestandsplan als separater Bestandteil der Begründung (2491/1)
- C. Vorhaben- und Erschließungsplan
- D. Pflanzenlisten

D Pflanzenlisten

Pflanzliste 1

Pflanzung von säulenförmigen Bäumen auf Baugrundstücken

Pflanzqualität: mindestens 3xv mB Stü 14-16 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides in Säulenform</i>	Säulen-Spitzahorn
<i>Carpinus betulus in Säulenform</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Quercus robur in Säulenform</i>	Säulen-Stieleiche
<i>Quercus petraea in Säulenform</i>	Säulen-Traubeneiche

Pflanzliste 2

Pflanzung einer Hecke

Pflanzqualität: mindestens 2xv, Höhe mind. 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose