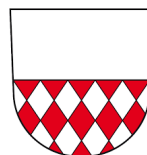


Stadt Fridingen an der Donau



# Bebauungsplan "Volzentäle"

Planungsrechtliche Festsetzungen  
mit Begründung

Entwurf

22.05.2023



365° freiraum + umwelt  
Kübler Seng Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1    Telefon 07551 / 94 95 58-0    info@365grad.com  
88662 Überlingen    Telefax 07551 / 94 95 58-9    www.365grad.com



**planungfuchs**

Waltraut Fuchs    Dipl.Ing. (FH)  
Seestraße 41    78315 Radolfzell  
tel 07732 988 2550    mobil 01737535331  
mail@planungfuchs.de    www.planungfuchs.de





# Bebauungsplan „Volzentäle“

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung  
in der Fassung vom **22.05.2023**

Auftraggeber: Stadt Fridingen an der Donau  
Bürgermeister Stefan Waizenegger  
Kirchplatz 2  
78567 Fridingen a. D.  
Tel. 07463 837 0  
Mail: info@fridingen.de

Verfahrensführende Gemeinde:  
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 21.02.2022/30.05.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 30.06.2022
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 08.07. bis 05.08.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.02.2023 und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 13.02.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 23.02.2023
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 13.02.2023 gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.03. bis 14.04.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 06.03. bis 14.04.2023
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom ..... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am ...
Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	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 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

am ...

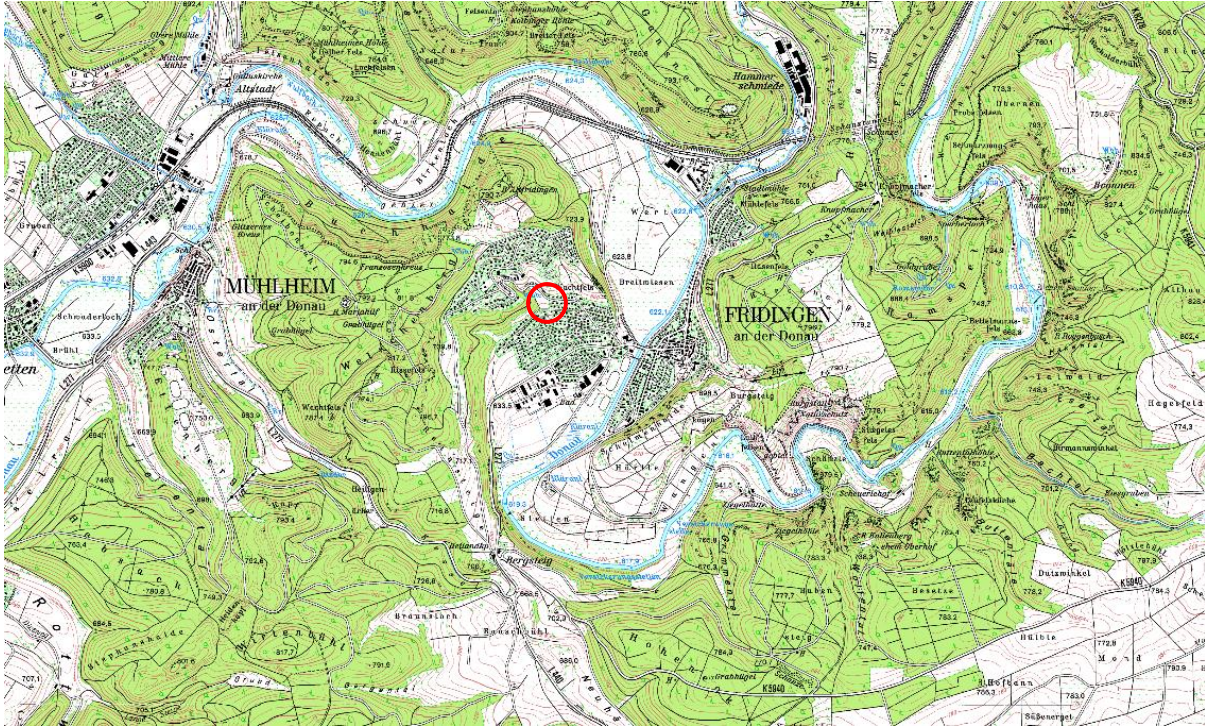
**ANZEIGE**

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Tuttlingen angezeigt

am ...

## TEIL I GRUNDLAGEN

### 1. Übersichtskarte



### 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023



## 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 vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden- Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023 hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des en Bebauungsplanes „Volzentäle“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

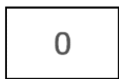
### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 (1) 1 Bau GB</b>
WA	1.1	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>§ 4 (1) BauNVO</b>
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 (1) 1 Bau GB</b>
GRZ	2.1	<b>Grundflächenzahl</b> Maßgebend ist die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene GRZ.	<b>§ 16 (2) 1 BauNVO</b>
III	2.2	<b>maximale Anzahl der Vollgeschosse</b>	<b>§ 16 (2) 3 BauNVO</b>
GH 666,80m ü NN	2.3	<b>Höhe baulicher Anlagen</b> 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.	<b>§ 16 (2) 4 BauNVO</b> <b>§ 18 (1) BauNVO</b>

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB



#### 3.1 Bauweise § 22 (2) BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.



#### 3.2 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

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 (5) BauNVO

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

### 4. Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB



#### 4.1 Wiese / Feldgehölz

### 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über 30 cm bewachsenen Oberboden zu puffern und weitestmöglich zu versickern. Der Notüberlauf erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

### 6. 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



#### 6.1 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.

## 6.2 **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 Biotop (Feldgehölze an der Ifflinger Straße) hineinstrahlen, genehmigungspflichtig sind. Dies ist im Vorhabensbereich auf der Nordseite der Gebäude auch bei Gartenbeleuchtungen zu beachten. Beleuchtungen die in den westlich angrenzenden Wald hineinstrahlen sind ebenfalls nicht zulässig.

## 6.3 **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.

## 6.4 **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

## 6.5 **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.

#### 6.6 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich zu puffern und gedrosselt in die Kanalisation zu leiten. Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zudem Zisternen oder Dachbegrünung.

### 7. 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

#### Externe Kompensationsmaßnahmen

Der externe Ausgleich für den Eingriff in die FFH-Mähwiese von insgesamt 730 m<sup>2</sup> erfolgt westlich des Bergsteigs, etwa 1,5 km südlich der Eingriffsfläche.

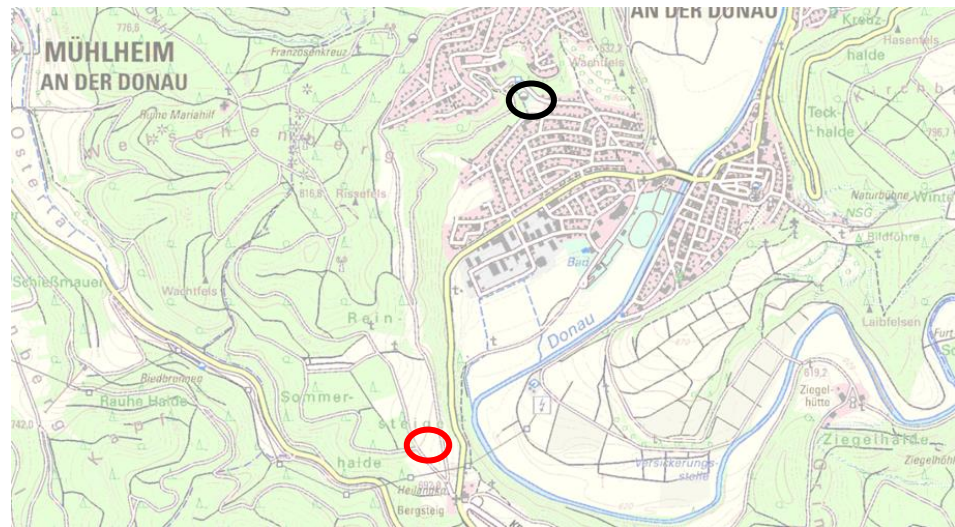


Abbildung 1: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme (rot umrandet) etwa 1,5 km südlich des Bebauungsplans „Volzentäle“ (schwarz umrandet), (Quelle topographische Karte: LUBW Daten- und Kartendienst online, abgerufen am 15.11.2022; unmaßstäblich)

#### Entwicklung einer Mähwiese (FSt. 1727/1)

Auf FSt. 1727/1 werden südlich eines Waldrandes auf einer Fläche von insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> (ca. 17 m x 67 m) eine Magerwiese entwickelt. Aufgrund der Randeinflüsse des angrenzenden Waldes wird der Flächenansatz 1:1,5 im Verhältnis zur Eingriffsfläche herangezogen. Im Bestand weist die als Grenzflur eingestufte Fläche eine Klee-Gras-Einsaat auf. Im Umfeld sind weitere FFH-Mähwiesen vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild des externen Wiesenausgleichs auf FlSt. 1727/1 Anlage der Magerwiese auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> (gelbes Rechteck), (Quelle Luftbild: LUBW Karten- und Datendienst online, abgerufen am 15.11.2022. unmaßstäblich)

Anlage: Nach der Bodenbearbeitung durch Umbruch/-Eggen zur Saatbettvorbereitung kann die Fläche entweder im Frischmulchverfahren, mittels Druschgutübertragung von artenreichen FFH-Mähwiesen aus der Umgebung oder durch die Ausbringung von Saatgut (**Ursprungsgebiet 13: Schwäbische Alb**) von zertifizierten Herstellern angelegt werden. Die Umsetzung bei Frischmulchverfahren erfolgt Ende Juni/Anfang Juli, bei Verwendung von Druschgut oder Saatgut erfolgt die Ansaat im April oder im September. **Im Frühjahr nach der Anlage ist ein Schröpfschnitt vorzunehmen.**

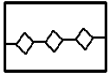
Bewirtschaftung: zweischürige Mahd mit dem ersten Schnitt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt erfolgt ca. 8 Wochen später (i.d.R. Ende Juli bis Anfang August, witterungsabhängig). Das Mahdgut ist **nach Trocknung auf der Fläche** abzuräumen (**Heunutzung**). Bei der Mahd können an wechselnden Stellen schmale Streifen als Altgrasstreifen stehen gelassen werden (ca. 5% der Fläche), die als Rückzugsraum für Insekten dienen können. Die Altgrasstreifen sind bei der darauffolgenden Mahd zu mähen. Auf eine Düngung sollte die ersten 5-10 Jahre verzichtet werden, sollte danach eine zu starke Ausmagerung festgestellt werden, kann in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend dem Natura2000-Infoblatt eine Düngung, vorzugsweise mit Festmist, erfolgen.



### 7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Am Fußweg am westlichen Rand des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung drei Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzqualität: mind. 3xv mB, Stammumfang mind. 14-16 cm. Arten gemäß Pflanzliste 1. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen.

## 8. Hauptversorgungsleitungen



### 8.1 Bestehende unterirdische Versorgungsleitungen

§ 9 (7) BauGB

Die bestehende Frischwasserleitung an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1500 wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets – WA - verlegt.

## 9. Sonstige Festsetzungen



### 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 (7) BauGB

des Bebauungsplans „Volzentäle“



### 9.2 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. **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.

### 6. **Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird

hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bau-ablauf zu rechnen.

7. **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

### 4.1 Planungsinhalte

#### 4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rund 0,26 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr.1500/4 und teilweise 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.

#### 4.1.2 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 Bebauungsplan mit dem die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets am Hohenbergweg geschaffen werden sollen. Auf einem Teil des Flurstücks 1500 soll ein Baugrundstück ausgewiesen werden, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll. 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 Zahlen des statistischen Landesamtes zeigen eine Verschiebung der Altersstruktur von 39,9 Jahren (2001) zu 46,0 Jahren (2035) für Fridingen. Bis 2035 leben rund 65 Personen über 75 Jahren mehr in Fridingen, als es noch 2018 der Fall war. Bei den 65–74-Jährigen beträgt der Zuwachs sogar 150 Personen. Die Anzahl an Wohneinheiten gliedern sich in 74% (1WE), 22% (2 WE) und lediglich 4% für Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Diese Zahlen sind ein Indikator für eine hohe Eigentumsquote.

Der Flächenbedarf für Wohnbauflächen beträgt in Fridingen in den nächsten fünf Jahren nach Bedarfsberechnung rund 1,5 ha. Die im FNP ausgewiesenen Flächen im Bereich westlich des Hohenbergwegs (Rotland II) konnten bislang nicht als Gesamtfläche einem Bebauungsplan zugeführt werden. Die im FNP dargestellte Fläche umfasst ca. 2,2 ha. Jedoch liegen davon ca. 0,55 ha innerhalb des Waldabstandes von 30m und es sind zudem FFH-Mähwiesen vorhanden. Eine Bebauung ist damit schwierig, bzw. mit einem erheblichen Ausgleich verbunden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde bereits Mitte der 2000er angestrebt, jedoch wieder verworfen. Ein erneuter Versuch einen Bebauungsplan aufzustellen scheiterte 2020/2022 daran, dass zentrale Flächen nicht verfügbar waren und bisher nicht sind. Eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre ist aktuell nicht absehbar. Die fehlende Flächenverfügbarkeit steht der Wohnnutzung auch bei den meisten Baulücken im Gemeindegebiet im Weg. Sollten die Flächen westlich des Hohenbergwegs (Rotland II) verfügbar werden, ist davon auszugehen, dass die entstehende Wohnbaufläche insbesondere aufgrund des Waldabstandes deutlich kleiner ist als im FNP derzeit ausgewiesen.



Die Bürgerbefragung 16+ der Stadt Fridingen, deren Ergebnisse im Herbst 2020 vorgestellt wurden, ergab:

- 87% wohnen im Eigentum, 13% zur Miete
- 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“
- **Barrierefreie Wohnungen (Zugang, Ebene, Bad) sind in Fridingen rar**

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 Bebauungsplanverfahren ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der bisherige Bebauungsplan „Leinlachen II“ wird innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben und durch den BP „Volzentäle“ ersetzt.

#### Bebauungsplan „Leinlachen II“

Der Geltungsbereich des BP 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.

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 en Bebauungsplans „Volzentäle“ Rechnung getragen wird.

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

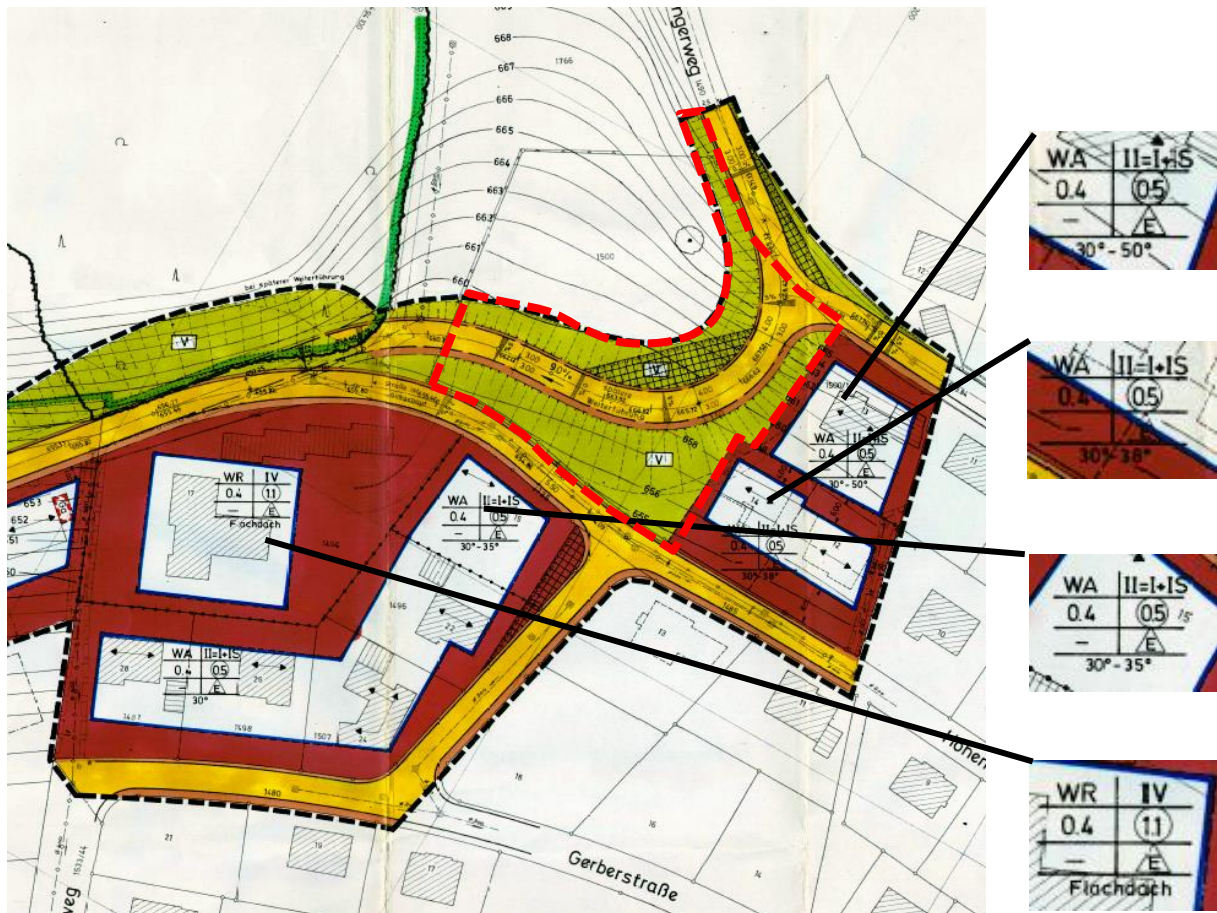


Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan Leinlachen II mit Kennzeichnung des Plangebiets BP Volzentäle und Nutzungsschablonen

#### 4.1.3 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 Biotope 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. *Gemäß Plansatz 2.3 „soll die zukünftige Siedlungsentwicklung auf solche Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden, die von der Infrastruktur her die besten Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Als Siedlungsbereiche werden deshalb die Zentralen Orte der Region ausgewiesen.“*

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



## Flächennutzungsplan

Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Leinlachen II“ von 1986. Daher handelt es sich im FNP nicht um eine bewusste Freihaltung für landwirtschaftliche Flächen, zumal diese Flächen keiner Ackernutzung unterliegen oder in sonstiger Weise wichtig für die Landwirtschaft sind.

Die Ausweisung des Plangebiets arrondiert die Wohnnutzung an dieser Stelle und hilft, den Bedarf an barrierefreien, zentrumsnahen Mietwohnungen zu reduzieren. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit im Vergleich zu vielen Baulücken innerhalb des Gemeindegebiets gegeben.

Der Bebauungsplan kann demnach als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

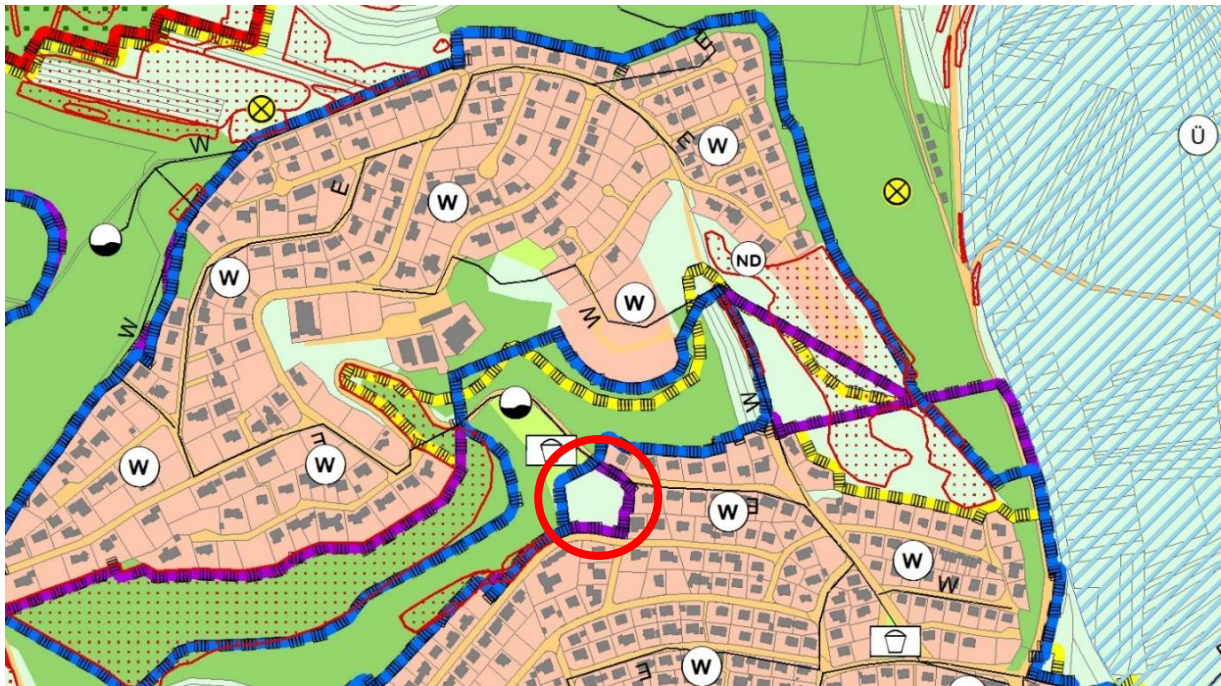


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP (8. Fortschreibung) des GVV Donau-Heuberg mit dem Plangebiet (rot umrandet). Unmaßstäbliche Darstellung

## Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.27.060 „Donautal mit Bära- und Lippachtal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Volzentäle“ ist auf drei Seiten von bebauten Flächen umgeben. Die Fläche weist keine erhebliche Erholungsbedeutung auf.

Ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit Herausnahme des Plangebiets läuft derzeit beim Landratsamt Tuttlingen. Um die Herausnahme zu kompensieren, soll ein landschaftlich wertvoller Bereich im Gewann „Wendelstein“, nordöstlich des Plangebietes, in das Schutzgebiet aufgenommen werden.

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

### 4.1.4 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 am vorliegenden Vorhaben- und Erschließungs-

plan orientiert, jedoch für Platzierung und konstruktive Änderung eine Flexibilität in untergeordnetem Maß zulässt.

Die maximal überbaubare Grundfläche wird auf 0,4 der Wohngebietsfläche festgesetzt. Diese GRZ entspricht der Umgebungsbebauung und ist dem Gebot des Flächensparens geschuldet.

Als Dachform sind Flachdächer oder Pultdächer zulässig (siehe Örtliche Bauvorschriften zum BP). 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.

#### 4.1.5 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.

#### 4.1.6 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.

#### 4.1.7 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. Das Baufenster wurde jedoch so reduziert, dass bauliche Anlagen nicht als Hindernisse die Starkregenabflüsse tangieren.

Kommunales Starkregenrisikomanagement

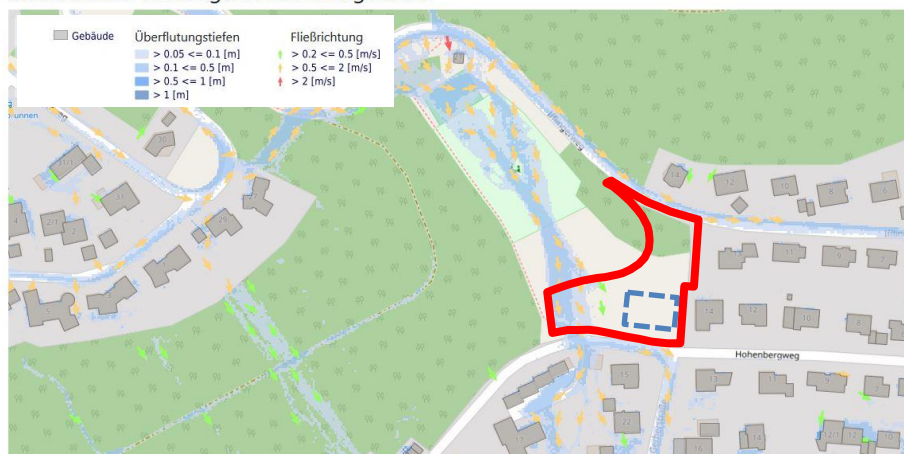


Abbildung 5: Starkregengefährdung – Überflutungstiefen. Rot umrandet: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Volzentäle“, unmaßstäbliche Darstellung

#### 4.1.8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des en Bebauungsplans „Volzentäle“ beträgt ca. 2.530 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Allgemeines Wohngebiet:	1.575 m <sup>2</sup>
Fläche innerhalb der Baugrenze:	630 m <sup>2</sup>
Max. überbaubare Fläche:	630 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche – Wiese:	960 m <sup>2</sup>
Gehrecht / Überfahrtsrecht:	25 m <sup>2</sup>

## 4.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### 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 wird durch Neuanlage einer Mähwiese extern ausgeglichen.

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 eines Wohnhauses 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 Gehölzstrukturen 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 Leinlachen 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.

## 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. Pflanzenliste

**D Pflanzenliste****Pflanzliste 1**

Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzqualität: mindestens 3xv mB Stu 14-16 cm

**Botanischer Name**

Acer pseudoplatanus

Alnus glutinosa

Carpinus betulus

Prunus padus

Quercus robur

**Deutscher Name**

Bergahorn

Schwarz-Erle

Hainbuche

Trauben-Kirsche

Stieleiche