

Landkreis Esslingen
Gemeinde Frickenhausen
Gemarkung Linsenhofen

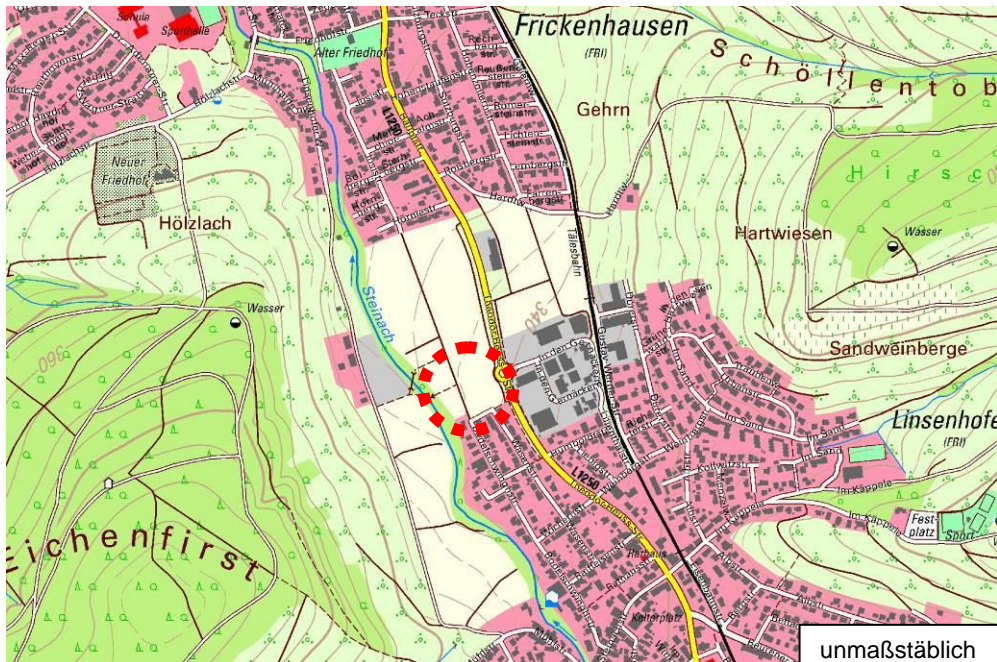


Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wasen“



gefertigt:

Nürtingen, 16.01.2017/31.01.2017/15.09.2017/
08.02.2018

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

anerkannt:

Frickenhausen,

Simon Blessing
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.3	Verkehrerschließung, L1250.....	5
4.4	Schutzgebiete	5
4.5	Leitungstrassen.....	5
4.6	Gewässer – „Steinach“	5
4.7	Belange der Landwirtschaft	6
B	Planinhalt.....	6
1.	Alternativenprüfung	6
2.	Bebauungskonzept.....	7
3.	Begründung der Festsetzungen	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.2	Örtliche Bauvorschriften	16
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	19
4.1	Verkehrerschließung	19
4.2	ÖPNV.....	20
4.3	Ver- und Entsorgung	20
4.4	Baugrund	21
C	Umweltbelange.....	24
1.	Umweltbericht	24
2.	Artenschutz	25
D	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	27
1.	Kostentragung.....	27
2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	27

Anlagen:

Umweltbericht des Büros StadtLandFluss vom 22.09.2017

Fachgutachten:

Dem Bebauungsplan liegen die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten und Fachuntersuchungen zu Grunde. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in dieser Begründung dargestellt. Unveränderte Zitate sind *Kursiv* gedruckt.

Die Fachgutachten und Fachuntersuchungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

- Auswirkungenanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Frickenhausen von GMA vom 04.04.2017
- Geotechnischer Bericht von BWU vom 16.12.2016
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) des Biologen Peter Endl vom 15.01.2017
- Schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure vom 09.02.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 26.06.2017

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund zunehmender Nachfragen beabsichtigt die Gemeinde Frickenhausen ein Baugebiet für den Wohnungsbau und für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu entwickeln. Darüber hinaus besteht ein Versorgungsdefizit mit Drogeriewaren in Frickenhausen. Daher beabsichtigt die Gemeinde einen Drogeriemarkt als nicht störenden Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Für die Ausweisung eines Baugebietes mit der genannten Nutzungsmischung ist das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet „Wasen“ in Linsenhofen angrenzend an das Gewerbegebiet „Gernäcker“ und das bestehende Wohngebiet in der Wasen- und Bodelschwinghstraße besonders geeignet.

Die Ansiedelung eines Drogeriemarktes wird in einer entsprechenden Auswirkungsanalyse von GMA vom 04.04.2017 aus städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter Sicht positiv bewertet.

Für den Planbereich besteht bislang kein verbindliches Planungsrecht. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Planungsziel ist eine städtebaulich geordnete Ausweisung eines Gebietes für das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Drogeriemarkt als nicht störenden Gewerbebetrieb, zur Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Frickenhausen mit Drogerieartikeln geschaffen werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand soll eine landschaftsverträgliche Einpassung der künftigen Bebauung geachtet werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Linsenhofen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Feldflurstück Nr. 1981 und das bestehende Retentionsbecken
- Im Osten durch die L1250 zwischen Frickenhausen und Linsenhofen (Theodor-Heuss-Straße)
- Im Süden durch die bestehende Bebauung Wasenstraße 30 und 33 sowie Bodelschwinghstraße 30 und 51
- Im Westen durch die Steinach und das bestehende Retentionsbecken

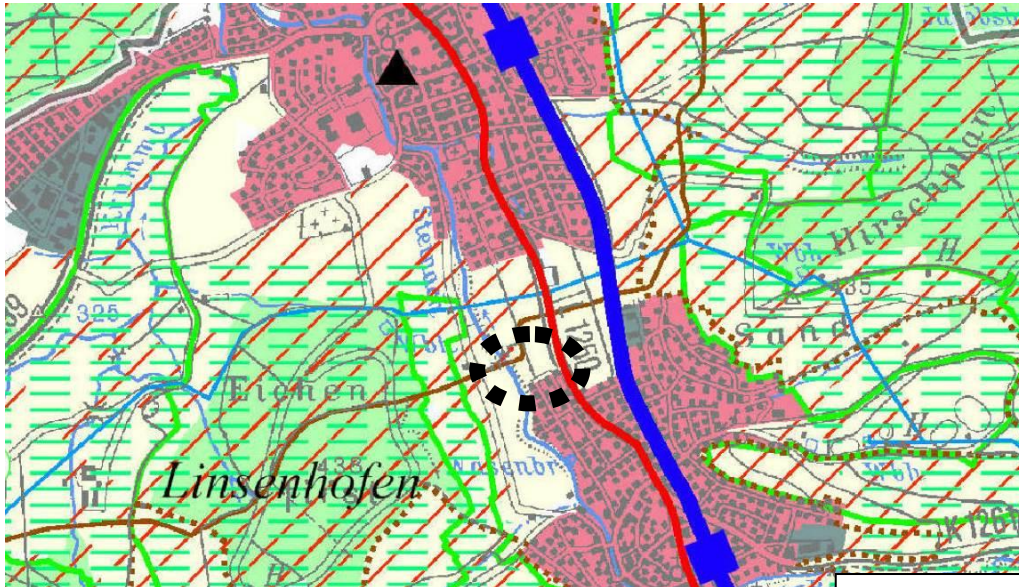
Die Flächen im Planbereich werden derzeit landwirtschaftlich, größtenteils ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen entlang der Steinach westlich der verlängerten Bodelschwinghstraße werden als Grünland genutzt. Die Fläche weist eine Geländeneigung in Ost-West-Richtung von ca. 2,5m auf.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Gebiet keine regionalen Freiraumstrukturen aus. Die Fläche ist nachrichtlich im Bestand als Landwirtschaftliche Fläche mit der Flurbilanz II dargestellt.

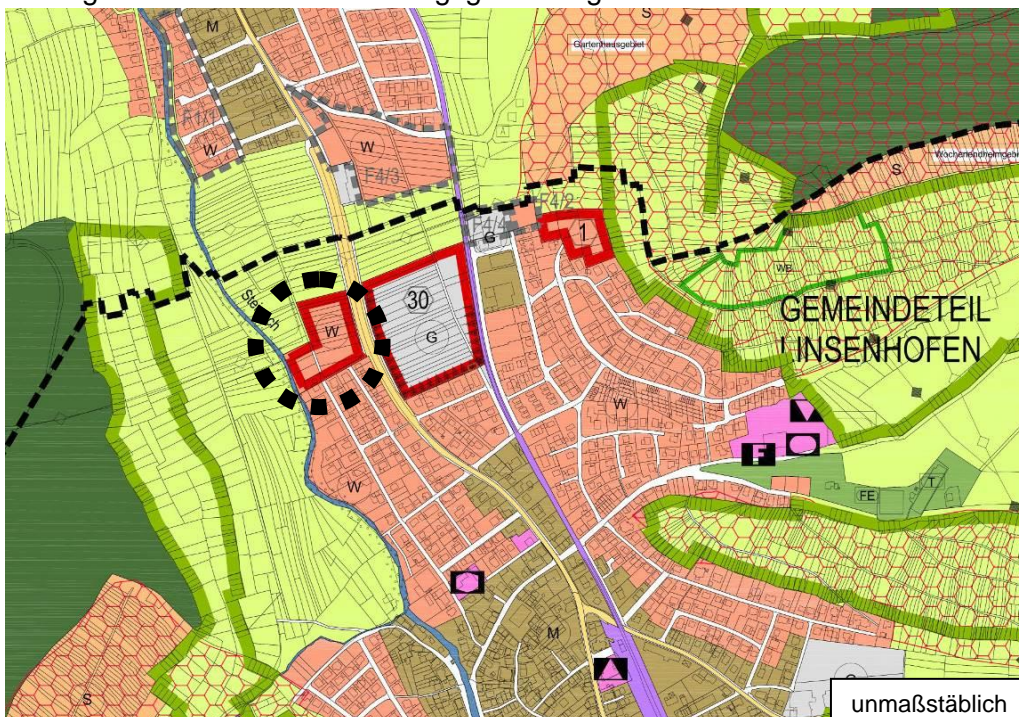


Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

unmaßstäblich

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist das Entwicklungsgebot eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

unmaßstäblich

Die Ausweisung eines Mischgebietes am nördlichen und östlichen Gebietsrand entspricht zunächst nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Es wird damit jedoch ein städtebaulich sinnvoller Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet erreicht und der Zielsetzung der Gemeinde zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Frickenhausen mit Drogeriewaren Rechnung getragen. Insbesondere ist beim festgesetzten Mischgebiet eine entsprechende Durchmischung erforderlich. Daher entstehen auch im Mischgebiet Wohnungen.

Es ist davon auszugehen, dass über 50% der Bauflächen im gesamten Planbereich dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Frickenhausen in seinen Grundzügen nicht berührt ist und das Entwicklungsgebot noch als eingehalten betrachtet werden kann.

Ein Bebauungsplan liegt bislang nicht vor.

4.3 Verkehrserschließung, L1250

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Gernäcker“ wurde an der östlich verlaufenden L1250 bereits ein Kreisverkehr als Auftakt des Ortseingangs von Linsenhofen erstellt. Die Erschließung des Gebietes „Wasen“ ist durch den bestehenden Kreisverkehr vorgegeben.

Südlich des Kreisverkehrs konnte auf Seiten des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Gernäcker“ ein Gebäudeabstand von 10m realisiert werden, nördlich des Kreisverkehrs 20m. Es wird davon ausgegangen, dass diese Abstände auch im vorliegenden Bereich „Wasen“ gelten.

4.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das Bachgehölz entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Steinach ist als Biotop ausgewiesen.

4.5 Leitungstrassen

Folgende Leitungen verlaufen durch das Gebiet bzw. tangieren dieses:

- In der Mitte des Gebietes in Ost-West-Richtung: Mischwasserkanal
- Im Feldweg der verlängerten Bodelschwingstraße: Mischwasserkanal
- Am nördlichen Gebietsrand: Regenwasserkanal, der die Bereiche „Hartwiesen“, „Dürerstraße Nord“ und „Gernäcker“ entwässert. Der Regenwasserkanal mündet in ein nordwestlich des Planbereiches liegendes Retentionsbecken.
- Öl-Fernleitung: Entlang des nordwestlichen Gebietsrandes verläuft eine Öl-Fernleitung. Der Schutzstreifen zu dieser Leitung beträgt beidseitig 5m. Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens (dies betrifft lediglich öffentliche Maßnahmen) sind im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

4.6 Gewässer – „Steinach“

Am westlichen Gebietsrand verläuft die Steinach. Gemäß Wassergesetz wird ein Gewässerrandstreifen von 5m ab Böschungsoberkante eingehalten.

Die Überschwemmungsflächen für HQ100 und HQ extrem liegen aufgrund der tief eingeschnittenen Steinach außerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ100 und HQextrem,
Quelle Kartendienst der LUBW, Mai 2017 (unmaßstäblich)

4.7 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen innerhalb des Planbereiches werden landwirtschaftlich als Äcker und Grünland genutzt.

Durch die Realisierung des Gebietes entfallen ca. 0,845 ha Ackerland und ca. 0,194 ha Grünland für die landwirtschaftliche Produktion. Insgesamt entfallen damit ca. 1,039 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dies entspricht ca. 0,7% der gesamten landwirtschaftlichen Nutzflächen in Frickenhausen mit 142 ha im Jahr 2010 (Quelle: Statistisches Landesamt, neuere Daten liegen nicht vor).

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin bewirtschaftet werden. Die Erreichbarkeit dieser Flächen ist trotz des Entfallens des landwirtschaftlichen Weges parallel zur L1250 innerhalb des Plangebietes weiterhin möglich (siehe hierzu Ziffer B.4.1).

Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass keine externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die zu einem weiteren Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen, insbesondere Ackerflächen führen.

B Planinhalt

1. Alternativenprüfung

Der Planbereich eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen mit einem Gewerbegebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht besonders für die dem Planungsziel entsprechende Nutzungsmischung. Darüber hinaus ist eine besonders verkehrsgünstige Lage mit bestehendem Kreisverkehr gegeben.

Entsprechend dem Planungsziel zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes wurden im Vorfeld der Planungsüberlegungen verschiedene Standorte betrachtet. Folgende Standorte wurden näher untersucht: In Frickenhausen die Bereiche „Mühlwiesen Erweiterung“, „Mittlere Straße/Untere Straße“, „Sulz“, in Linsenhofen das „HAKA-Gelände“ und in Tischardt

die „Ortsmitte“. Die Bewertung der Standorte ergibt sich aus der Auswirkungsanalyse von GMA vom Dezember 2014 zusammenfassend wie folgt:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beiden unter städtebaulichen Gesichtspunkten theoretisch gut geeigneten Standorte im Zentrum des Ortsteiles Frickenhausen durch andere Nutzungen belegt werden (Wohngebäude bzw. Hotelentwicklung). Beide Projekte sind in der Planung bereits weit vorangeschritten, so dass diese Areale de facto nicht mehr zur Verfügung stehen. Die anderen, noch verbleibenden Standorte sind ebenfalls zur möglichen Entwicklung eines Drogeriemarktes nicht mehr in den Fokus zu nehmen. Auch hierfür stehen andere gemeindliche Planungen im Vordergrund bzw. eignen sich die Flächen aufgrund von Flächenrestriktionen (zu klein) sowie Lagekriterien nicht zur Entwicklung eines leistungsfähigen Drogeriemarktes. Somit ist in der Folge der Untersuchungsstandort „Wasen“ zu vertiefen.

Für den Standort „Wasen“ spricht die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die L1250, die Theodor-Heuss-Straße, die Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad vom Ortsteil Linsenhofen und dem südlichen Teil von Frickenhausen und die für solch einen Markt ausreichende Flächendimensionierung. Auch die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle Humboldtstraße gegeben.

Bevorzugte Lage für einen Drogeriemarkt wäre die Ortsmitte. Jedoch stehen entsprechende Flächen in den Ortsmitten der drei Teilorte nicht zur Verfügung.

2. Bebauungskonzept

Die Bebauungskonzeption sieht entsprechend dem Entwicklungsgebot und der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauland Flächen für Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Das Bebauungskonzept geht im östlichen Bereich der Wohnbebauung von einer zweigeschossigen Bebauung aus. Entlang der Steinach wird in Anlehnung der südlich angrenzenden bestehenden Bebauung von einer 1,5-geschossigen Bebauung ausgegangen. Die Gemeinde hat entschieden, dass auch entlang der Steinach, zur bestmöglichen Ausnutzung der Bauflächen, eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen wird und damit vergleichbare Baumöglichkeiten für die Wohnbebauung geschaffen werden. Entsprechend der südlich angrenzenden Umgebungsbebauung und der typischen Dachlandschaft im Ortsteil Linsenhofen sind im südlichen Planbereich im Entwicklungskonzept zunächst Satteldachgebäude vorgesehen.

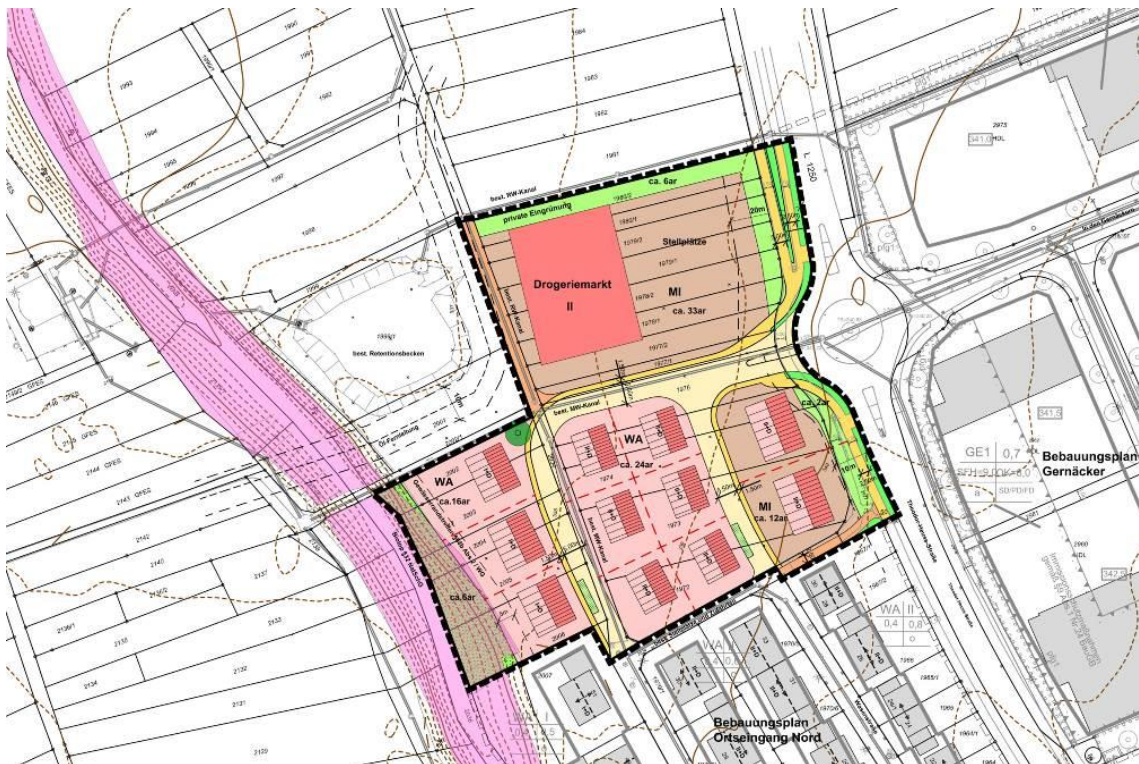
Im östlichen und nordöstlichen Planbereich wird eine gemischte Bebauung im Anschluss an das Gewerbegebiet Gernäcker vorgesehen. Die Bebauung im südlichen Mischgebietsteil orientiert sich an der bestehenden zweigeschossigen Bebauung zwischen Wasenstraße und Theodor-Heuss-Straße. Zur Sicherung der Grundversorgung mit Drogeriewaren wird im nördlichen Bereich eine größere Baufläche zur Realisierung eines Drogeriemarktes vorgesehen. Hierbei wird von einem Markt mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit max. 800m² Verkaufsfläche und für solche Märkte übliche Stellplätze ausgegangen. Eine zweigeschossige Bebauung, mit einer gemischten Nutzung mit einem Drogeriemarkt im Erdgeschoss und anderen Nutzungen im Obergeschoss ist denkbar.

Die Fläche wird planerisch im nördlichen Planbereich angeordnet, da innerhalb des Geltungsbereiches hier eine ausreichend große zusammenhängende Fläche ausgewiesen werden kann und durch die Wohnbebauung im südlichen Planbereich ein verträglicher Übergang zur bestehenden Wohnbebauung in der Wasenstraße und Bodelschwinghstraße geschaffen wird. Aus städtebaulicher Sicht und insbesondere auch aus wirtschaftlicher

Sicht ist die Entwicklung des gesamten Gebietes notwendig.

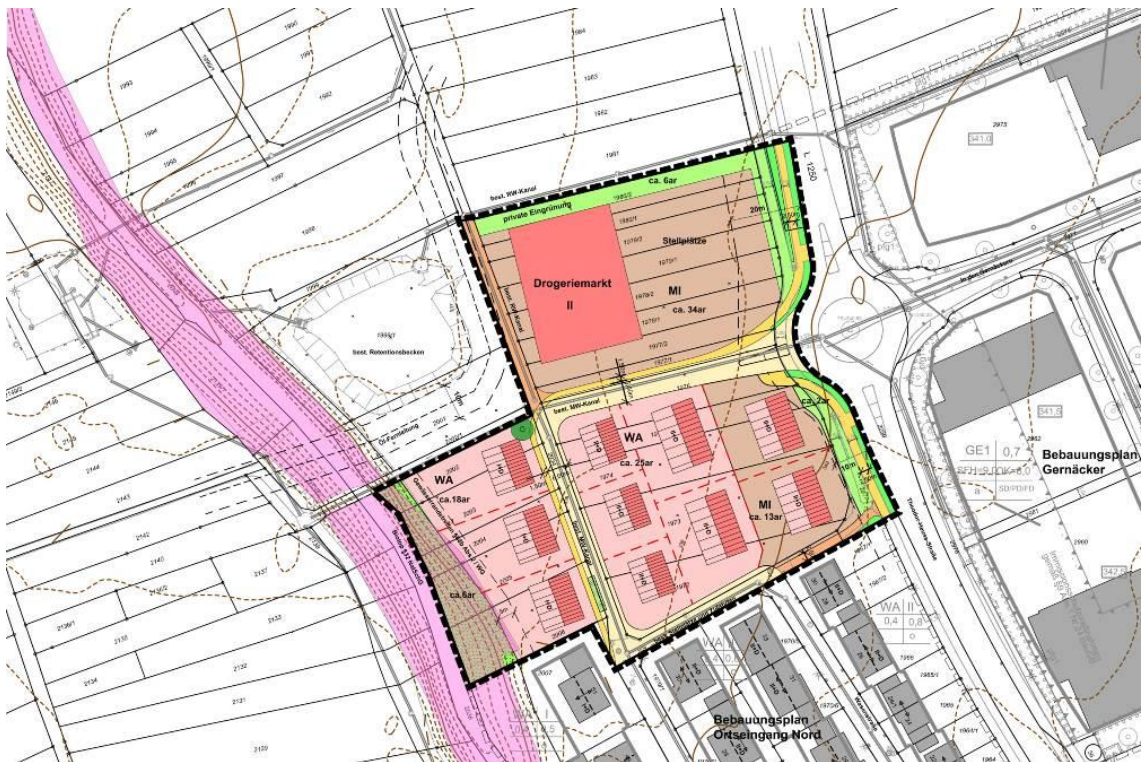
Das Bebauungskonzept wurde in drei Varianten ausgearbeitet. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen. Die in der Mitte des Gebietes von Osten nach Westen verlaufende Hauptschließung ist durch den bestehenden Kreisverkehr weitestgehend vorgegeben. Darüber hinaus verläuft in diesem Bereich bereits ein Mischwasserkanal.

Variante 1 geht von einer Anbindung sowohl an die Bodelschwing- als auch an die Wasenstraße aus. Darüber hinaus werden die weiteren Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand beibehalten.



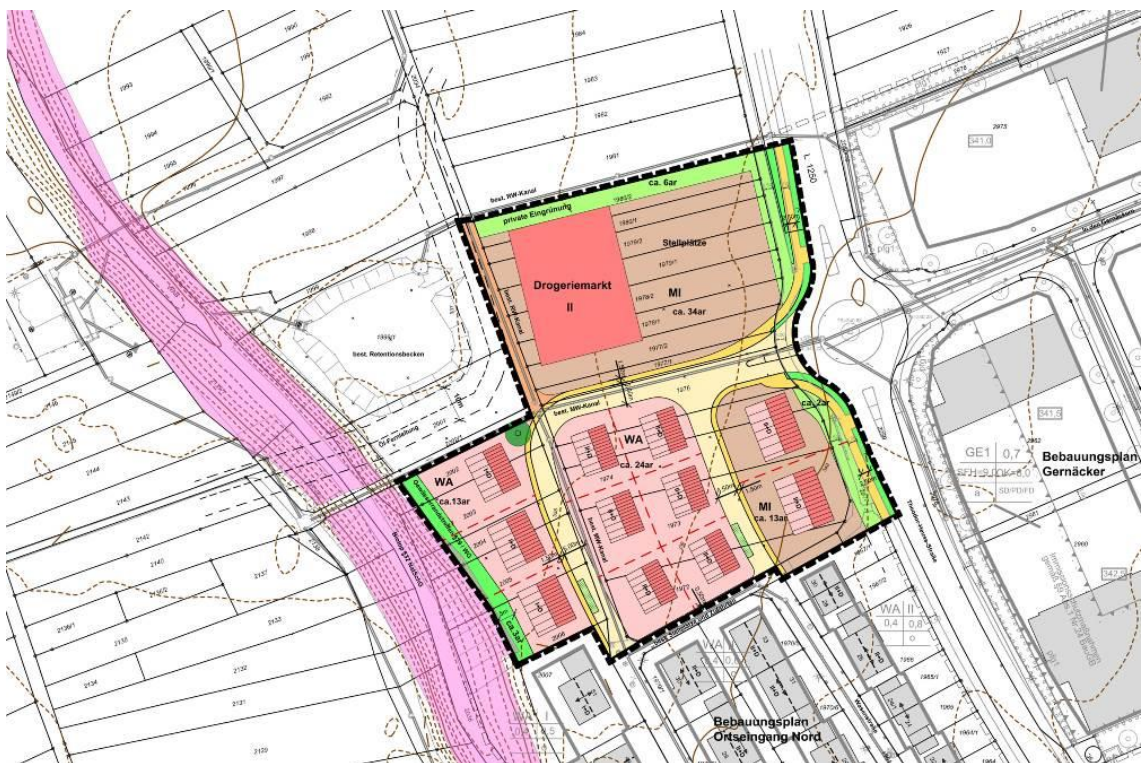
Bebauungskonzept Variante 1 von Melber&Metzger (unmaßstäblich)

Variante 2 zeigt eine Minimierung der Verkehrsflächen auf. Es wird keine direkte Anbindung an die Wasenstraße vorgesehen. Dadurch verändert sich das Bebauungskonzept im Übergang vom Misch- zum Wohngebiet. Die am östlichen Gebietsrand verlaufenden landwirtschaftlichen Wege, parallel zur Theodor-Heuss-Straße entfallen.



Bebauungskonzept Variante 2 von Melber&Metzger (unmaßstäblich)

Variante 3 stellt eine Kombination aus den Varianten 1 und 2 dar. Die Anbindung an die Wasenstraße wird vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Wege am östlichen Gebietsrand und der Fußweg am südöstlichen Gebietsrand entfallen.



Bebauungskonzept Variante 3 von Melber&Metzger (unmaßstäblich)

Variante 3 wird zur Umsetzung im Bebauungsplan vorgesehen.

Flächenbilanz (Variante 3):

MI Netto-Bauland	ca. 0,55 ha	46,2 %
WA Netto-Bauland	ca. 0,37 ha	31,1 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca. 0,24 ha	20,2 %
Gewässerrandstreifen	ca. 0,03 ha	2,5 %
Fläche Planbereich	ca. 1,19 ha	100,0 %

Brutto-Wohndichte:

Zur beispielhaften Berechnung der Brutto-Wohndichte wird die südliche Plangebietsfläche mit ca. 0,7 ha mit den Bereichen WA und MI, sowie den zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen herangezogen. Der nördliche Bereich MI wird aufgrund der zu erwartenden Unterbringung eines Drogeriemarktes nicht berücksichtigt.

- Anzahl Wohneinheiten (WE):
 WA: ca. 9 Gebäude x 1,5 Wohnungen: ca. 14 WE
 MISüd: ca. 2 Gebäude x 2,5 Wohnungen: ca. 5 WE
- Zu erwartende Einwohnerzahl (EW):
 ca. 19 WE x 2,2 EW je WE:
- Wohndichte:
 41 EW / 0,7 ha = ca. 58 EW/ha



Der Orientierungswert des Regionalplanes mit 55 EW/ha ist mit der vorliegenden Planung eingehalten.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Entwicklungsgebot entsprechend, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbau-betriebe und Tankstellen) werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs, des generellen Störgehalts und der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll die der Zielsetzung entsprechende Nutzungsdurchmischung mit Wohnen und die dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erreicht werden. Insbesondere im Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gernäcker“ ist durch die Ausweisung des Mischgebietes eine städtebaulich verträgliche Abfolge unterschiedlicher Arten von Nutzungen gegeben. Zum Erreichen der Durchmischung ist bei Realisierung eines Drogeriemarktes davon auszugehen, dass im südlichen MI-Bereich weitestgehend Wohnbebauung realisiert wird. Aus planerischer Sicht sind aber auch in diesem Bereich einzelne gewerbliche Nutzungen denkbar. Welche Nutzungen zum Erreichen der erforderlichen Nutzungsdurchmischung umgesetzt werden können, wird im Einzelfall im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Aufgrund der zu erwartenden Agglomerationslage mit den im Gewerbegebiet „Gernäcker“ bestehenden Einzelhandelsbetrieben werden Einzelhandelsbetriebe im MI ausgeschlossen.

Es besteht jedoch ein Versorgungsdefizit mit Drogeriewaren in der Gemeinde Frickenhausen. Daher wird abweichend vom generellen Einzelhandelsausschluss, entsprechend dem Baukonzept im nördlichen Teil des Mischgebietes ein Drogeriefachmarkt zugelassen. In diesem Bereich sind bei Wahrung der oben beschriebenen Nutzungsdurchmischung aus planerischer Sicht aber auch andere, im Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen eines möglichen Drogeriemarktes vor dem Hintergrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben hat die Gemeinde Frickenhausen ein entsprechendes Gutachten durch GMA erstellen lassen. Zunächst wurde eine Auswirkungsanalyse vom Dezember 2014 erstellt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, insbesondere bezüglich eines geplanten Drogeriemarktes in Nürtingen wurde die Auswirkungsanalyse aktualisiert. Der Bericht vom 04.04.2017 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Raumordnerische Bewertungskriterien	
raumordnerische Kernregelung	<i>Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot wird am Standort Frickenhausen im Hinblick auf das Planobjekt erfüllt. Hier greift die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung, die im Segment Drogeriewaren defizitär aufgestellt ist. Dabei liegen deutliche Kaufkraftabflüsse in der Grundversorgung und speziell im Drogeriewarensegment vor.</i>
Integrationsgebot	<i>Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und die regionalplanerischen Vorgaben werden am Standort erfüllt. Der Standort befindet sich zwar außerhalb der eigentlichen Ortsmitte des Hauptortes Frickenhausen, dennoch werden alle wesentlichen Kriterien des Integrationsgebotes im Hinblick auf die Nah- und Grundversorgung erfüllt. Er wird Grundversorgungsfunktion für den Gesamtort Frickenhausen übernehmen können. Die fußläufige Erreichbarkeit ist im Hinblick auf eine entsprechende Anbindung der Wohngebiete im Zuge der Projektplanung ggf. anzupassen.</i>
Kongruenzgebot	<i>Das Kongruenzgebot ist im Hinblick auf die Größenordnung von ca. 800m² VK nur knapp eingehalten. Nur knapp 70 % des Umsatzes wird aus der Gemeinde Frickenhausen selbst stammen, womit der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert marginal überschritten ist. Im Zuge der Projektplanung wird daher eine entsprechende Verkaufsflächenreduzierung auf ca. 700 bis max. 750 m² VK vorgeschlagen, womit das Kongruenzgebot dann deutlich eingehalten ist.</i>

<p>Beeinträchtigungsverbot</p>	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. So bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungen mit ca. 7 % in der Maximalvariante (800 m² VK) in Bezug auf die Nachbarstadt Nürtingen sowie bei max. 2 % in Bezug auf die dominierenden Drogeriemarktstandorte in der Region (u. a. Kirchheim u. T., Wendlingen usw.). In der Ansiedlungsgemeinde Frickenhausen selbst zzgl. der beiden Kommunen im erweiterten Einzugsgebiet können rechnerische Werte zuverlässig nicht abgeleitet werden. Somit ist an keinem der untersuchten Standorte infolge der Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit Marktaustritten oder einer Schädigung der Nahversorgung zu rechnen. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sind ebenfalls nur geringe Rückwirkungen zu erwarten. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte kritische Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung wird an keinem der untersuchten Standorte erreicht. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Ortsmitte von Frickenhausen sowie die Zentren von Beuren und Neuffen.</p>
<p>Gesamtfazit</p>	<p>Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Frickenhausen wird es zu einer deutlichen Aufwertung der Grund- und Nahversorgungsstruktur in der stark wachsenden Gemeinde Frickenhausen kommen. Infolge der anstehenden Wohngebietsentwicklungen werden weiterhin deutlich positive Einwohnerentwicklungen zu erzielen sein. Mit der entsprechenden Entwicklung eines Drogeriemarktes kommt die Gemeinde ihrem Versorgungsauftrag zur flächendeckenden Grundversorgung auch im Drogeriesegment nach. Im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße wird eine Anpassung auf ca. 700 bis 750 m² VK vorgeschlagen. Damit liegt die Verkaufsfläche leicht unter den aktuellen Bestandsmärkten in der Region. Auf die Sondersituation der neuen dm-Planung in Nürtingen, wo mit ca. 662 m² VK ein relativ kleiner Markt entwickelt werden soll, wurde hingewiesen. Die begrenzten Standortbedingungen lassen hier keine größere Lösung zu. I. S. der weiteren Planung sind die Randsortimente (Nonfood II) auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.</p>

Agglomeration:

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 800 m² [festgesetzt max. 700m²] wird das Planobjekt zwar unterhalb der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit nach 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und aktueller Rechtsprechung des BVerwG liegen. In der Zusammenschau mit dem Standortumfeld (Edeka und Lidl) handelt es sich um eine sog. Agglomeration gemäß Plansatz 2.7.11 (Z) des Regionalplanes Stuttgart. (vgl. hierzu Teilfortschreibung Kapitel 2.7).

Diesem Umstand wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse durch eine entsprechende Würdigung im Rahmen des Marktanteilkonzeptes Rechnung getragen. Unter Ausblendung der faktisch vorliegenden Agglomerationswirkungen i. S. von Kundenkopplungseffekten im Rahmen einer fiktiven „stand alone-Lösung“ würde sich ein geringer Umsatz ergeben und in der Folge auch entsprechend reduzierte Wirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes. Insofern legt die Untersuchung den worst-case zugrunde.

Zusammenfassend wurden somit die relevanten Prüfkriterien über mögliche versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben mit Maßgabe der vorliegenden und zu erwartenden Agglomerationswirkungen ermittelt. In diesem Zusammenhang konnte nachgewiesen werden, dass mit dem Lückenschluss im Drogeriesegment

am Standort Frickenhausen der Gesamtstandort (= Agglomeration) für die Gemeinde Frickenhausen auf einem standortangepassten Niveau (= Grundversorgung) bleiben wird. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Frickenhausen sowie Städten und Gemeinden im Umfeld können auch in Verbindung mit den benachbarten Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden.

Bezüglich der für einen Drogeriefachmarkt typischen Sortimente wird in Anlehnung an die Sortimentsbeschreibung in der Auswirkungsanalyse von GMA vom 04.04.2017 von folgenden Sortimenten ausgegangen: Körperpflegemittel, Reinigungsmittel, Nahrungs- und Genussmittel sowie Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel und Reformwaren. Die Beschränkung der Randsortimente entspricht den regionalplanerischen Vorgaben. Die Festsetzung zum Verhältnis der zulässigen Verkaufsfläche in Bezug zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet einen Drogeriemarkt, der hinsichtlich seiner Größe entsprechend den raumordnerischen Vorgaben der Grundversorgung der Gemeinde Frickenhausen dient. In Anlehnung an die Auswirkungsanalyse von GMA entspricht die getroffene Festsetzung einer Verkaufsfläche von max. 700m² (Fläche Baugrenze 2726m², 25,7% entspricht einer Fläche von 700m²), wodurch eine deutliche Einhaltung des Kongruenzgebots gewährleistet wird.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung von Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Dachneigungen der örtlichen Bauvorschriften ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahlen werden jeweils entsprechend der Obergrenze nach BauNVO für das jeweilige Baugebiet festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Flächennutzung erreicht. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,85 ermöglicht die Schaffung notwendiger Stellplätze incl. deren Zufahrten. Der Wert von 0,85 erlaubt eine über den Maximalwert für Mischgebiete hinausgehende Versiegelung des Grundstückes. Aufgrund dessen werden Festsetzungen notwendig, welche die Bodenversiegelung minimieren bzw. teilweise kompensieren. Hierzu zählen insbesondere die Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die am nördlichen und östlichen Rand festgesetzten Pflanzgebote.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an den Überlegungen des Bebauungskonzeptes. Für den nördlichen MI-Bereich mit möglichem Drogeriemarkt ist im Ergebnis eine zweigeschossige Gebäudeentwicklung vorgesehen, aufgrund der Ortsrandlage jedoch mit einer begrenzten Firsthöhe bzw. Oberkante, die der Festsetzung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes entspricht.

Die Gebäudehöhen im südlichen MI-Bereich und WA ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung, beim Satteldach mit nutzbarem Dachgeschoss. Damit wird die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude südlich des Planbereiches fortgesetzt.

Zur Einpassung der künftigen Gebäude an die künftigen Erschließungselemente wird eine Bezugshöhe zur Fixierung der Gebäudehöhen festgelegt. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird eine flexible innere Gebäudenutzung gewährleistet. In Verbindung der Bezugshöhen mit der festgesetzten Gebäudehöhe sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die großzügig festgesetzten Baustreifen wird eine möglichst flexible Nutzung der Baugrundstücke angestrebt. Von der beispielhaft dargestellten Grundstücksaufteilung und Bebauung kann somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Die Baugrenzen am östlichen Gebietsrand im nördlichen MI-Bereich halten einen Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der angrenzenden L1250 ein. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in Anlehnung an bestehende Stellplätze nordöstlich des Kreisverkehrs der Anbauabstand mit offenen Stellplätzen unterschritten werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, müsste das Plangebiet zum Erhalt einer ausreichend großen Fläche für einen Drogeriemarkt mit Stellplätzen erweitert werden, was eine weitere Flächenversiegelung zur Folge hätte. Durch entsprechende Eingrünung gemäß dem festgesetzten Pflanzgebot der Stellplätze, die näher als 20m entlang der L1250 erstellt werden, kann gewährleistet werden, dass störende Auswirkungen wie z.B. Blendwirkungen auf den Verkehr auf der L1250 minimiert werden. Ausbauabsichten der L1250, die die Einhaltung des Abstandes zwingend rechtfertigen würden liegen nicht vor.

Die Baugrenzen südlich des Kreisverkehrs halten einen Abstand von 16,5m im südlichen Bereich bis zu 10m direkt am Kreisverkehr ein. Ein größerer Abstand von 20m würde die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke so stark einschränken, dass eine Mi-Bebauung kaum noch sinnvoll möglich wäre. Eine Erweiterung der Bauplätze Richtung Westen ist aufgrund der Verlängerung der Wasenstraße nicht möglich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Unterschreitung des Bauabstandes keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr auf der L1250 hat. Insbesondere sind die Baugrenzen im Gewerbegebiet „Gernäcker“ bereits mit einem Abstand von 10m festgesetzt. Darüber hinaus bildet der bereits bestehende Kreisverkehr schon heute den Ortseingang. Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ein-/Ausfahrtsverbot und Pflanzgebot) gewährleisten, dass der Verkehr auf der L1250 nicht beeinträchtigt wird. Ausbauabsichten der L1250, die die Einhaltung des Abstandes zwingend rechtfertigen würden liegen nicht vor.

Die Festsetzungen für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Darüber hinaus sollen rückwärtige Gartenbereiche weitestgehend zum ungestörten Aufenthalt der künftigen Bewohner freigehalten werden. Offene Stellplätze können nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden. Damit sollen rückwärtige Gartenbereiche zum ungestörten Aufenthalt für die künftigen Bewohner freigehalten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die Zulassung von Garagen und Carports und Stellplätzen außerhalb der Baufenster gemäß §23 Abs.5 BauNVO, trotz der getroffenen Festsetzungen weiterhin die Baurechtsbehörde entscheidet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen tangieren den Schutzstreifen von beidseitig 5m zur Leitungsachse der nordwestlich verlaufenden Öl-Fernleitung nicht.

3.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu sehen.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit, zur Regenwasserableitung und zur Dachbegrünung sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf. Darüber hinaus minimiert die Dachbegrünung klimatische Auswirkungen der Planung.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerstrandstreifen werden die Vorgaben des §38 Wasserhaushaltsgesetz und des §29 Wasser-gesetz BW umgesetzt. Darüber hinaus wird eine Pufferfläche zum angrenzenden Biotop geschaffen.

3.1.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern die Durchgrünung des Gebietes und insbesondere eine wirksame Randeingrünung. Die Randeingrünung folgt der Festsetzung im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gernäcker“. Es wird somit ein einheitlicher Ortsrand gebildet. Bei Pflanzungen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen wird auf die Einhaltung notwendiger Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz hingewiesen.

Die Festsetzungen sind darüber hinaus Bestandteil der Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

3.1.6 Gelände- und Höhenfestsetzungen

Verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, wie die Festsetzung von Bezugshöhen für Gebäude, die Anpassungspflicht des Geländes an die Verkehrsflächen und Festsetzungen zu Mauern gewährleisten das Einfügen der künftigen Bebauung an das bestehende Gelände und an die Höhenlage der künftigen Erschließungsstraße.

Die Höhenlage der künftigen Straßen berücksichtigt, dass durch die Rückstauhöhe des westlich der Steinach liegenden RÜB die Rückstauhöhe der Kanäle im Planbereich bei ca. 337,0m liegt (siehe Ziffer B.4.3). Die Auswirkungen durch den Rückstau werden durch Anhebung der Straßenhöhe ca. 0,4 bis max. 0,9m über das bestehende Gelände minimiert. Dadurch kann auch erreicht werden, dass im Rahmen der Baugrunduntersuchungen angetroffenes Grundwasser (siehe Ziffer B.4.4) im Zuge der Baumaßnahmen möglichst nicht berührt wird. Für die Bauherren ergibt sich eine Reduzierung von Kosten für den Baugrubenaushub.

3.1.7 Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm der östlich angrenzenden L1250 ist mit Auswirkungen auf den Planbereich zu rechnen. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch den Verkehrslärm wurden liegt eine Schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure vom 09.02.2017 vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist dem maßgebendem Einfluss der Theodor-Heuss-Straße, der Straße „In den Gernäckern“, des Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden durch die Verkehrsgerausche der öffentlichen Straßen überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Neubauten vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach

DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu werden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt. Im Bauantrag ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen. Als Grundlage der Berechnung der Lärmpegelbereiche wird für jedes Gebäude der beim Einreichen des Bauantrags aktuelle Entwicklungsstand des Baugebiets berücksichtigt.

Welcher Zeitbereich der Lärmpegelbereiche maßgebend ist, wird durch die Art der Nutzung der Gebäude bestimmt. Handelt es sich um eine Wohnnutzung, sind die Lärmpegelbereiche für den Zeitbereich nachts maßgebend. Findet ausschließlich eine am Tag genutzte (Büro)Nutzung statt, ist der Zeitbereich tags maßgebend.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche für die freie Schallausbreitung nachts entsprechend dem Gutachten des Büros BS Ingenieure festgesetzt. Anhand dieser Lärmpegelbereiche sind zur Einhaltung der geltenden Grenzwerte die Außenbauteile künftiger Gebäude entsprechend zu bemessen. Den einzelnen Bauherren bleibt es unbenommen einen weiteren Lärmschutz über das gesetzliche Maß hinaus zu realisieren.

Darüber hinaus wurden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch einen Drogeriemarkt (insbesondere Parkierung und Andienung) auf die geplante Wohnbebauung untersucht um die grundsätzliche Verträglichkeit mit der Wohnbebauung zu prüfen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) die Richtwerte der TA Lärm eingehalten sind, im Zeitbereich nachts (22-06 Uhr) hingegen die Richtwerte überschritten sind. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist die Öffnungszeit des Marktes auf den Zeitbereich 06.00 – 21.30 Uhr zu begrenzen. Weiterhin ist es erforderlich, dass die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren sind. Die Lüftungsanlage des Drogeriemarktes darf ein Schallleistungspegel von 70 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts nicht überschreiten. Entsprechend darf die Lüftungsanlage des Backshops einen Schallleistungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Die Einhaltung der Vorgaben zu Öffnungszeiten und Lüftungsanlagen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese sind aufgrund der konkreten Objektplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Forderung asphaltierter Fahrgassen wird im Textteil umgesetzt.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden auch

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen, die negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Straßenverkehrs auf der L1250 haben könnten.

Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gebäudegestaltung erreicht werden.

Einfriedigungen und Freiflächen

Aus gestalterischer Sicht wäre eine Abstandsfestsetzung von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen zur Gewährleistung eines ausreichenden Lichtraumprofils sinnvoll. In Anlehnung an die Regelung in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde wird auf diese Festsetzung jedoch verzichtet. Die Begrenzung der Höhen für Mauern unterstreicht die Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes und gewährleistet ein möglichst gleichmäßiges Gelände.

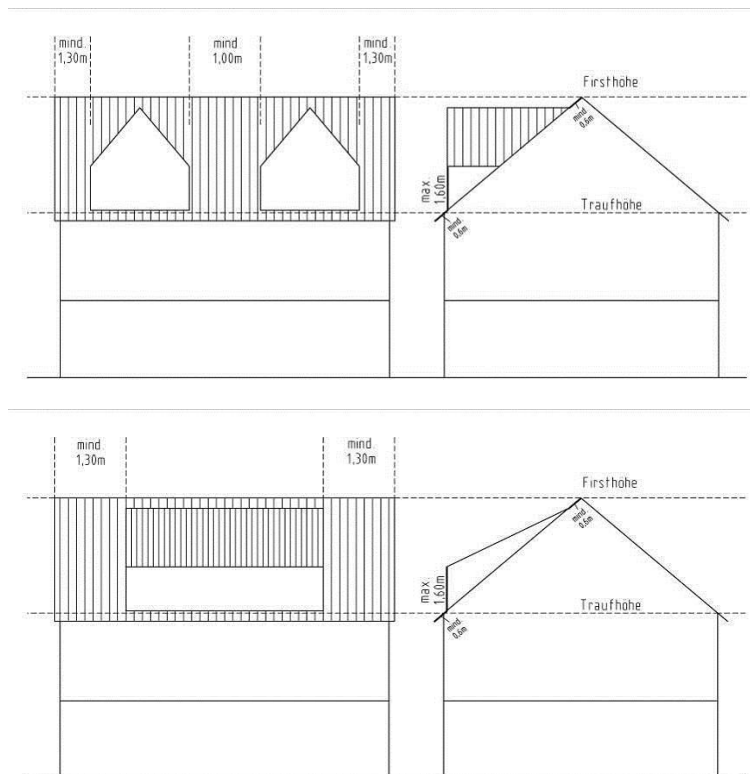
Dachgestaltung

Entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung und der typischen Dachlandschaft in Linsenhofen sind im südlichen MI-Bereich und im WA Satteldachgebäude vorgesehen. Darüber hinaus sind als Sonderformen des Satteldaches aus gestalterischer Sicht auch Walmdachgebäude und bei quadratischem Grundriss Zeldachgebäude noch vertretbar. Das für die geneigten Dächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden. Aus Gründen der Nachhaltigkeit können auch begrünte Dächer zugelassen werden. Dabei ist jedoch aufgrund der für begrünte Dächer vergleichsweise steilen Dachneigungen verstärkt auf eine fachgerechte Erstellung zu achten. Im Zuge der Beratungen zum Vorentwurf hat der Gemeinderat beschlossen, neben Sattel-Walm- und Zeldächern auch Gebäude mit begrünten Pultdächern als moderne Bauform zuzulassen.

Für die Gestaltungsfestsetzungen der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen gelten die Festsetzungen des jeweiligen Baugebietes. Im südlichen MI-Bereich und im WA sind für Garagen und überdachte Stellplätze darüber hinaus flache oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind. Bei Nutzung der Garagen- oder Carportdächer als Dachterrasse kann dieser Bereich von der Begrünung ausgenommen werden. Auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise wird hingewiesen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind als in das Dach integrierte Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern möglich. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, wäre aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung wünschenswert. In Anlehnung an Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde wird zur bestmöglichen Solarnutzung auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Frickenhausen. Dadurch wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung erreicht. Beispiele für Dachaufbauten:



Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkungen gelten nicht für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule.

Stellplatzverpflichtung:

In vielen Bebauungsplanbereichen der Gemeinde Frickenhausen gilt die am 25.09.1997 genehmigte Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Mit der Satzung strebt die Gemeinde das Ziel an, den ruhenden Verkehr auf den zur Verfügung stehenden öffentlichen und privaten Flächen unterzubringen. Eine dementsprechende Regelung wird auch im vorliegenden Fall getroffen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass diese nur für Wohnungen gilt. Mit dieser Satzung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend deren privaten Nutzung weitgehend auch auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können. Darüber werden Folgekosten für den Unterhalt öffentlicher Stellplätze vermieden.

Die Leistungsfähigkeit der neuen Erschließungsstraßen, die neben der Erschließungsfunktion für den Planbereich auch eine Sammelfunktion haben, muss insbesondere für die Durchfahrt von Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) oder für Einsatzfahrzeuge gewährleistet sein und soll nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Eine Parkierung auf der Fahrbahn sollte lediglich temporär für Besucher des Plangebietes vorgesehen werden. Die Praxis in Frickenhausen zeigt, dass die Festsetzung als Mindestfestsetzung notwendig ist. Insbesondere ist erfahrungsgemäß mit einer erhöhten Anzahl privater PKW je Haushalt zu rechnen. Ein Ausweichen zur privaten Parkierung in angrenzende Straßen scheidet aus, da diese entweder klassifizierte Straßen (L1250) sind oder als Wohnstraßen bereits vermehrt parkende PKWs aufnehmen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom bestehenden Kreisverkehr in westliche Richtung auf der Trasse des bestehenden Mischwasserkanals. Die neue Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr ist mit dem Baureferat Süd beim Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt und entsprechend den Ergebnissen des in der Zwischenzeit durchgeführten Verkehrssicherheitsaudits geplant und im Bebauungsplan dargestellt.

Im Verkehrssicherheitsaudit wird noch angeregt einen Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreisverkehr durchzuführen, da die Verkehrsprognosezahlen mit ca. 16.000 Kfz/24h über dem Schwellenwert von 15.000 Kfz/24h lt. „Merkblatt Kreisverkehr“ liegen. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Prognosezahlen um ca. 6% und der Tatsache, dass es sich um einen genehmigten und bestehenden Kreisverkehr handelt wird ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis für nicht erforderlich erachtet.

Direkte Zufahrten von der L1250 zu den Baugrundstücken sind nicht vorgesehen und aufgrund der Lage außerhalb des Erschließungsbereiches der OD nicht möglich. Um dies zu verdeutlichen wird ein entsprechendes Zufahrtsverbot festgesetzt.

Anbindungen sind an die Bodelschwinghstraße und die Wasenstraße vorgesehen. Durch diese neuen Anbindungen kann der Knotenpunkt Wichernstraße / Theodor-Heuss-Straße ca. 250m südöstlich des Plangebietes entlastet werden.

Da die Straßen im Planbereich auch eine Sammelfunktion für den südlich angrenzenden Bereich der Ortslage von Linsenhofen haben, werden zur klaren Trennung von Fahrzeugen und Fußgängern Gehwege vorgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl in der Wasenstraße als auch in der Bodelschwinghstraße im Bestand keine Gehwege vorhanden sind. Im Übergang zum bisherigen Bestand war sowohl in der Wasen- als auch in der Bodelschwinghstraße zunächst eine bauliche Einengung der neuen Straßen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Damit sollte insbesondere der Verkehr in dem Bereich gebremst werden, wo Fußgänger vom geschützten Gehweg entlang der neuen Straßen auf die Fahrbahn der bestehenden Wasen- und Bodelschwinghstraße wechseln müssen. Der Gemeinderat hat beschlossen auf solche Einengungen zu verzichten, da mehr Fläche für parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn zur Verfügung stehen soll und da parkende Fahrzeuge ebenfalls eine verkehrsbremsende Wirkung haben.

Die Verbindungsstraße zwischen Wasenstraße und Bodelschwinghstraße mit einer Breite von bislang 3,5m soll um 0,5m ausgeweitet werden, so dass zumindest die Ausfahrtsituation für die südlich angrenzenden Grundstücke verbessert werden kann.

Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen im Planbereich und der nördlich angrenzenden Flächen erfolgte bislang über folgende drei Anbindungen:

- über die Bodelschwinghstraße oder Wasenstraße in Linsenhofen (durch den Ort)
- über die Hörnle- oder Jusistraße in Frickenhausen (durch den Ort)
- über den parallelen Feldweg östlich der L1250 mit direkter Anbindung an die L1250 am Ortseingang von Frickenhausen

Diese Anbindungen bleiben nach Erschließung des Gebietes für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin im Grundsatz erhalten.

Zur Minimierung der Verkehrsflächen soll der bislang parallel zur Theodor-Heuss-Straße verlaufende Feldweg innerhalb des Planbereiches entfallen. Die Anbindung der nördlich des Planbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin durch den verbleibenden Feldweg in Verlängerung der Bodelschwinghstraße und eine bestehende Anbin-

dung des parallelen Feldweges entlang der L1250 am Ortseingang von Frickenhausen gewährleistet. Da auch künftig zwei Anbindungen verbleiben wird eine Wendefläche auf dem Weg westlich der L1250 oder eine Ausleitung auf die L1250 für nicht erforderlich erachtet.

Es ist davon auszugehen, dass es künftig im Bereich des Kreisverkehrsplatzes mehr Fußgängerquerungen geben wird als bislang. An den bereits bestehenden drei Ästen des Kreisverkehrs finden jedoch auch schon bislang Querungen durch Fußgänger über die bestehenden Querungshilfen statt. Probleme sind bislang nicht bekannt. Am neuen Ast des Kreisverkehrs ist wie an den bereits bestehenden Ästen eine Querungshilfe geplant. Geplant ist eine mittlere Breite der Querungshilfe mit 2,5m, so dass eine gefahrlose Querung auch mit dem Fahrrad erfolgen kann.

Die fußläufige Anbindung Richtung Osten ist durch die Anbindung der Wasenstraße und einen bestehenden Fußweg zwischen Wasenstraße und Theodor-Heuss-Straße ca. 120m südlich des Planbereiches gegeben. Der bislang am südöstlichen Gebietsrand verlaufende Fußweg zwischen Wasenstraße und Theodor-Heuss-Straße soll daher entfallen. Die aktuellen Richtlinien sehen für Gehwege für die Begegnung zweier Personen mit entsprechenden seitlichen Sicherheitsräumen eine Breite von 2,50m vor. Aufgrund der Tatsache, dass in der angrenzenden Bodelschwing- und Wasenstraße keine Gehwege vorhanden sind, wird die vorgesehene Breite von 1,5m entlang der neuen Erschließungsstraßen für ausreichend erachtet. Der Weg westlich der L1250 weist eine entsprechend Breite auf. Dadurch ist der Zugang mit zu erwartender höherer Fußgängerfrequenz zum geplanten Drogeriemarkt entsprechend ausgebildet.

Die Wegebeziehungen bezüglich der Radwegführung wurden im Zuge des Baus des bestehenden Kreisverkehrs, der mit den betreffenden Behörden abgestimmt war festgelegt. Durch die vorliegende Planung des neuen Kreisverkehrsastes erfolgt keine grundsätzliche Neuordnung des Wegenetzes hinsichtlich des Radverkehrs. Innerhalb des Planbereiches wird die bisherige Radwegführung durch eine einheitliche Radwegbreite von 2,5m des Weges westlich der L1250 und eine ordnungsgemäße Querungshilfe am neuen Ast des Kreisverkehrs optimiert. Maßnahmen außerhalb des Planbereiches anlässlich der vorliegenden Planung werden für nicht erforderlich erachtet.

Innerhalb des Bebauungsplanes, nördlich des Kreisverkehrs, soll der Radweg westlich der L1250 gegenüber dem Bestand auf der Westseite verbreitert werden, so dass er nicht näher an die L1250 heranrückt. Im Übergang zum bestehen bleibenden Radweg mit einer Breite von 2,0m am nördlichen Gebietsrand ist der westliche Rand anzugleichen. Die Angleichung wird im Detail im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

4.2 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über folgende Haltestellen:

- Bushaltestelle Humboldtstraße, fußläufig ca. 130m südöstlich des Plangebietes,
- Haltestelle Linsenhofen der Tälesbahn fußläufig ca. 600m südöstlich des Plangebietes

4.3 Ver- und Entsorgung

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Regenwasser:

Das Gebiet „Wasen“ wurde bereits bei der Entwässerungsplanung 2005 Linsenhofen-Nord für die Gebiete „Hartwiesen“ und „Gernäcker“ mit berücksichtigt. Im direkt nordwest-

lich angrenzenden Bereich wurde ein Retentionsbecken erstellt, das so dimensioniert ist, dass die Regenwasserrückhaltung der genannten Gebiete also auch des vorliegenden Bereiches „Wasen“ gewährleistet ist. Diese Konzeption incl. Retentionsbecken ist wasserrechtlich genehmigt. Unter Berücksichtigung der Erstellung eines Drogeriemarktes im Planbereich ergibt sich nach Berechnungen des Ingenieurbüros Blankenhorn kein höherer Abflussbeiwert für das Gesamtgebiet als im Jahr 2005 angenommen. Es sind daher keine Änderungen/Ergänzungen zum genehmigten Wasserrechtsgesuch infolge der vorliegenden Planung erforderlich. Es sind neue Regenwasserkanäle zur Ableitung des Regenwassers und Zuleitung zum Retentionsbecken zu erstellen. Eine Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Planbereiches ist nicht erforderlich.

Schmutzwasser:

Das Gebiet wurde bei der Schmutzfachberechnung aus dem Jahr 2011 nicht berücksichtigt. Dies erfolgt bei der nächsten Überrechnung. Schmutzwasser kann teilweise über bestehende Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Der von Osten nach Westen in der Haupterschließungsstraße verlaufende Mischwasserkanal soll bestehen bleiben. Der bestehende Mischwasserkanal in der verlängerten Bodelschwingstraße ist lt. AKP 2002 überlastet und muss ohnehin aufdimensioniert werden. Die Verlegung erfolgt so, dass der Kanal künftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Die weitere Ableitung verläuft über die bestehende Rohrbrücke am westlichen Gebietsrand hin zum bestehenden RÜB 800 westlich der Steinach.

Aufgrund der Rückstauhöhe im RÜB westlich der Steinach kann ein bis zum Plangebiet hin reichender Rückstau mit einer Rückstauhöhe von ca. 337,0m entstehen. Aufgrund dessen und den hochliegenden Kanälen, teilweise <1,5m unter Gelände infolge der Rohrbrücke zur Überquerung der Steinach, ist innerhalb des Planbereiches eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle nicht möglich.

Sonstige Versorgungsleitungen:

Eine Abstimmung über die Erschließung mit sonstigen Versorgungsleitungen wie Strom, Telekommunikation und ggf. Gas erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Zur Stromversorgung des Gebietes wird eine neue Trafostation benötigt. Diese wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche entsprechend gesichert.

Löschwasserversorgung:

Die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist nach einer Untersuchung von RBS Wave vom Februar 2011 möglich. Der von der Kreisbrandmeisterstelle geforderte max. Abstand der Hydrantenschächte wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Eine Löschwasserentnahme aus der Steinach ist nicht erforderlich. Die Anordnung von Feuerwehrflächen für die künftigen privaten Bauvorhaben ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

4.4 Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrunds wurde durch das Büro BWU ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Frickenhausen beabsichtigt die Erschließung des Neubaugebiets „Wasen“ im Ortsteil Linsenhofen. Das Bauvorhaben ist in die Geotechnische Kategorie GK 2 einzustufen. Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde unser Haus mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt.

Hierzu wurden neun Kleinbohrungen abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt sowie die eingangs genannten Unterlagen ausgewertet.

Das Neubaugebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Den Erkundungsergebnissen zufolge liegen oberflächennah lokal künstliche Auffüllungen vor, die organoleptisch unauffällig sind. Nach Auskunft eines Anwohners sei das Gelände nahe der Steinach flächig in großer Mächtigkeit aufgefüllt worden, was aber in den Baugrundaufschlüssen außer bei BS 4 nicht erkennbar war. Diesem Sachverhalt sollte im Zuge der weiteren Planung nachgegangen werden.

Der natürlich anstehende Untergrund besteht Auelehm, Kies und Opalinuston. Grundwasser wurde in Tiefen von ca. 3 - 4 m unter Gelände angetroffen.

Das geotechnische Baugrundmodell wird in Schichtenbeschreibungen, Schichtenprofilen und schematischen geologischen Schnitten dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der angebotene und beauftragte Erkundungsumfang nicht in allen Punkten den Anforderungen der im August 2015 erschienenen Neufassung der DIN 18 300 genügt. Falls die Anforderungen der aktuellen DIN 18 300 eingehalten werden sollen, sind weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Beim Kanal- und Leitungsbau ist mit mittelschwer lösbarem, bindigem und gemischtkörnigem Baugrund zu rechnen, so dass ein maßhaltiger Aushub ohne besondere Erschwernisse erwartet werden kann. In kohäsionsarmem, schwach bindigem Kies kann es zu Ausbrüchen an den Grabenwänden kommen. Die Grabensohle dürfte größtenteils ausreichend tragfähig zur Gründung von Kanälen, Leitungen und Schachtbauwerken sein. Lokal können Lehmlagen einen Bodenaustausch erforderlich machen.

Je nach Lage im Baugebiet und den Witterungs-/Grundwasserverhältnissen zum Zeitpunkt der Bauausführung kann es ab Grabentiefen von 2 - 3 m zu Grundwasserzutritten kommen, die eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich machen.

Verkehrsflächen sind für sehr frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für Standardbauweisen nach RStO ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums kann nicht erwartet werden, so dass die Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenverbesserung, Bodenaustausch, Erhöhung der Tragschichtdicke) absehbar ist.

Für Einzelbauvorhaben liegen keine konkreten Planungen und Lastangaben vor. Es können daher nur allgemeine Hinweise zur Gründung gegeben werden. Diese können eine objektspezifische Gründungsberatung nicht ersetzen.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Baugrubenwände über dem Grundwasser frei unter einem Winkel von 45° geböschet werden. Unter Grundwassereinfluss können flachere Baugrubenwände und/oder besondere Maßnahmen erforderlich werden.

Mögliche Gründungssohlen liegen im Kies, der einen mäßig kompressiblen und ausreichend tragfähigen Baugrund bildet. Der Abtrag von Gebäudelasten kann voraussichtlich meist in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen.

Gering belastete Fußböden können dem natürlich anstehenden Untergrund aufgelagert werden. Höher belastete Fußböden im Gewerbe- und Industriebau können besondere Maßnahmen erforderlich machen.

Für erdeinbindende Bauwerke über dem Bemessungswasserstand ist eine Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit in Verbindung mit einer Drainage ausreichend. Bauwerke oder

Bauwerksteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, sind druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Der Oberboden weist teilweise eine anthropogen bedingte PAK-Belastung auf. Derartiger Oberboden ist für eine Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flächen mit Nutzpflanzen nicht geeignet, kann jedoch in der Einbaukonfiguration Z 1.2 gemäß VwV verwertet werden. Nicht PAK-belasteter Oberboden ist uneingeschränkt verwertbar.

Aushubmaterial von natürlich anstehendem und künstlich aufgefülltem Untergrund in einer Beschaffenheit wie in den untersuchten Bodenproben ist frei verwertbar, wobei dies für Auelehm nur an Standorten mit geogen bedingt erhöhtem Arsengehalt gilt. Bei einer eventuellen Tiefergründung im Opalinuston anfallendes Aushubmaterial weist einen hohen Sulfatgehalt auf und ist nicht bzw. ebenfalls nur an vergleichbaren Standorten mit geogen bedingt erhöhtem Sulfatgehalt im Boden verwertbar. Der hohe Sulfatgehalt bewirkt auch eine starke Betonaggressivität, die bei tiefreichenden Gründungsmaßnahmen ggf. zu beachten ist.

Für sämtliche bis unter den Bemessungswasserstand reichende Baumaßnahmen sowohl bei der Erschließung als auch bei der Bebauung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen sowie die daraus resultierenden Angaben im Geotechnischen Bericht gelten nur für die Untersuchungsstellen und den Zeitpunkt der Untersuchungen. Abweichungen hiervon können nicht ausgeschlossen werden, so dass eine sorgfältige und laufende Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse im Vergleich zu den Erkundungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten erforderlich ist.

Der vorliegende Geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet „Wasen“ in Frickenhausen-Linsenhofen und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung, soweit sie aus dem derzeitigen und uns bekannten Planungsstand absehbar sind, und gibt Hinweise zur späteren Bebauung. Der Gutachter muss über den Beginn und die Durchführung von Aushub- sowie Gründungsarbeiten rechtzeitig verständigt und beigezogen werden, ferner bei Abschluss und/oder Änderung der Planung, um gegebenenfalls erforderliche Änderungen und Ergänzungen angeben zu können. Sollten bei der Baumaßnahme unvorhergesehene Schwierigkeiten oder Unklarheiten hinsichtlich der Angaben im Geotechnischen Bericht auftreten, so ist der Gutachter ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Angabe der Homogenbereiche (Abschnitt 4.4) und die in den schematischen Geologischen Schnitten (Anlage 2) eingetragenen Schichtgrenzen können nicht als Grundlage für verbindliche Massenermittlungen dienen und können ein örtliches Aufmaß nicht ersetzen.

Die geologischen Ergebnisse der Baugrunderkundung (Lageplan und Bohrprofile/Schichtenbeschreibungen) wurden mit Fertigstellung des Gutachtens gemäß Verordnung des Innenministeriums über die Überwachung von Erdaufschlüssen i. V. mit §43 Wassergesetz entsprechend den Auflagen des wasserrechtlichen Bescheids vom 26.09.2016 dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, und gemäß §3 Lagerstättengesetz dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg übersandt.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Für den Planbereich liegt ein Umweltbericht des Büros StadtLandFluss vor. Der Umweltbericht bewertet die Schutzgüter im Bestand und ermittelt die Erheblichkeit des Eingriffes durch die Planung in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Empfehlungen zur Eingriffsminderung und –vermeidung innerhalb des Plangebietes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zum Ausgleich ist die Anrechnung externer Maßnahmen vorgesehen. Der Bericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Planungsgebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Süden und Osten bereits von Bebauung umgeben sind. Am Westrand wird das Plangebiet von der Steinach und ihren Ufergehölzen begrenzt, die ein geschütztes Biotop darstellen, das sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet und vollständig erhalten bleibt.

Das Plangebiet hat aktuell für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild und größtenteils auch Boden eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dem Schutzgut Klima und Luft und teilweise auch dem Schutzgut Boden kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Das Schutzgut Wasser hat aufgrund der Lage in der Talau eine hohe Bedeutung. Mit der Überbauung gehen die Funktionen des Plangebietes im Naturhaushalt ganz oder teilweise verloren, so dass sich für alle Schutzgüter Wertverluste ergeben.

Der Artenschutz wird gesondert betrachtet (ENDL 2017). Das Gutachten stellt eine potentielle Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Juchtenkäfer und Hirschkäfer im Bereich des Auwaldstreifens entlang der Steinach sowie einen Verlust von Lebensstätten der Zauneidechse fest.

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung sowie hinsichtlich Kultur- und Sachgüter. Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen mit der Bebauung verloren. Bei archäologischen oder Fossilienfunden sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen (insbesondere des Gehölzstreifens entlang der Steinach) sowie Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser für eine Minimierung des Eingriffes. Eine insektenfreundliche Beleuchtung verhindert eine unnötige Lockwirkung auf Insekten. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge reduziert den Versiegelungsgrad. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert.

Um den Gehölzbestand entlang der Steinach, der vollständig erhalten bleibt, zu schützen und seine Lebensraumfunktionen nicht zu beeinträchtigen, wird ein 5 m breiter Pufferstreifen ausgewiesen und naturnah gestaltet. Dieser Pufferstreifen dient auch dem Schutz von Boden und Grundwasser und übernimmt selbst Lebensraumfunktionen.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Einbindung in die Landschaft und der landschaftsgerechten Gestaltung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze. Mit einer Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Als Ausgleich für den Lebensraumverlust für die Zauneidechse werden entsprechende Habitatflächen nördlich des Plangebietes angelegt.

Der nach Anrechnung der beschriebenen Maßnahmen verbleibende Eingriff wird durch die Anrechnung von Ökopunkten aus dem Streuobstkonzept Linsenhofen ausgeglichen. Mit den genannten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.

Da die Böden im Planbereich lt. Umweltbericht eine überwiegend geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen, wird auf einen schutzgutbezogenen Ausgleich, z.B. durch Oberbodenverwertung im Rahmen der Ausgleichskonzeption verzichtet und ein schutzgutübergreifender Ausgleich durch teilweise Anrechnung der Ökokontomaßnahme aus dem Streuobstkonzept Linsenhofen vorgesehen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat darauf hingewiesen, dass der Planbereich innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (lt. Fachplan landesweiter Biotopverbund, LUBW 2014) liegt. Die Belange des Biotopverbundes sind zu berücksichtigen. Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan aus dem seit 07.04.2000 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt wird. Gemäß §7 BauGB besteht eine Anpassungspflicht für am Verfahren beteiligte öffentliche Planungsträger. In das am westlichen Gebietsrand befindliche Bachgehölz wird durch die Planung nicht eingegriffen. Am nördlichen Gebietsrand ist eine Eingrünung durch Festsetzung eines Pflanzgebotes vorgesehen. Durch den Erhalt und Neuentwicklung von Grünstrukturen wird davon ausgegangen, dass dem Biotopverbund ausreichend Rechnung getragen wird.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belang wurde durch den Biologen Peter Endl eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Die SaP kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Wasen“ der Gemeinde Frickenhausen auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da nachgewiesene bzw. potenzielle Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten, der Haselmaus, des Juchtenkäfer, des Hirschkäfers und der Zauneidechse in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)*
- (2) Verbotstatbestand (Störung)*
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)*

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Als prüfungsrelevante Arten sind Fledermausarten, Haselmaus, Juchtenkäfer, Hirschkäfer und die Zauneidechse sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorische Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Ausgenommen hiervon ist die Zauneidechse für die ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben ist.

Im Einzelnen dient die Maßnahme V1 einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung (mit Ausnahme der Zauneidechse). Die Maßnahme V1 (Ausweisung von Bautabuzonen) dient dem Erhalt der als hochwertig eingestuften Lebensräume bzw. hochwertiger Lebensräume im Umfeld des Vorhabens. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (mit Ausnahme der Zauneidechse) vermieden. Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse sowie für Haselmaus, Juchtenkäfer und Hirschkäfer zu rechnen. Für die Zauneidechse ist weiterhin mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG §44 (1) und BNatSchG §44 (3) zu rechnen ist.

Insgesamt ist es fraglich, ob nach Entfernen der Holzlagerflächen als besiedelte Zauneidechsenhabitate, noch Vorkommen der Art vorhanden sind. Vorsorglich wird jedoch der Ausgangsbestand der Zauneidechse im Gebiet angenommen. Nach vollständiger Umsetzung der vorgesehenen FCS-Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen für die Zauneidechse (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) vermieden werden. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird über die FCS-Maßnahme 1 kompensiert. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Art wird über den Fang und die Umsiedlung in die neu geschaffenen Ersatzhabitate vermieden. Zur Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen ist ein dauerhaftes Monitoring erforderlich. Nach vollständiger Umsetzung der dargestellten Maßnahmen ist demnach nicht mit einer Verschlechterung des ungünstigen Erhaltungszustand der lokalen bzw. regionalen Populationen der Zauneidechse, als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, zu rechnen, noch wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der lokalen und regionalen Populationen behindert. Das Vorhaben ist daher zulässig.

Aufgrund des zunächst nicht auszuschließenden Verbotstatbestandes für die Zauneidechse wurde ein Ausnahmeverfahren beim RP Stuttgart parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 20.04.2017 erteilt.

Die FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse sind bereits umgesetzt. Die notwendigen Schutzmaßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffes in das Bachgehölz werden im Zuge der Erschließung beachtet.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Bebauungsplanung und für Fachgutachten, sowie den Eigenanteil bei Abrechnung der Erschließung, Ver- und Entsorgung nach gemeindlichen Satzungen sofern nicht, wie vorgesehen, ein Erschließungsträger eingeschaltet wird.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich.