

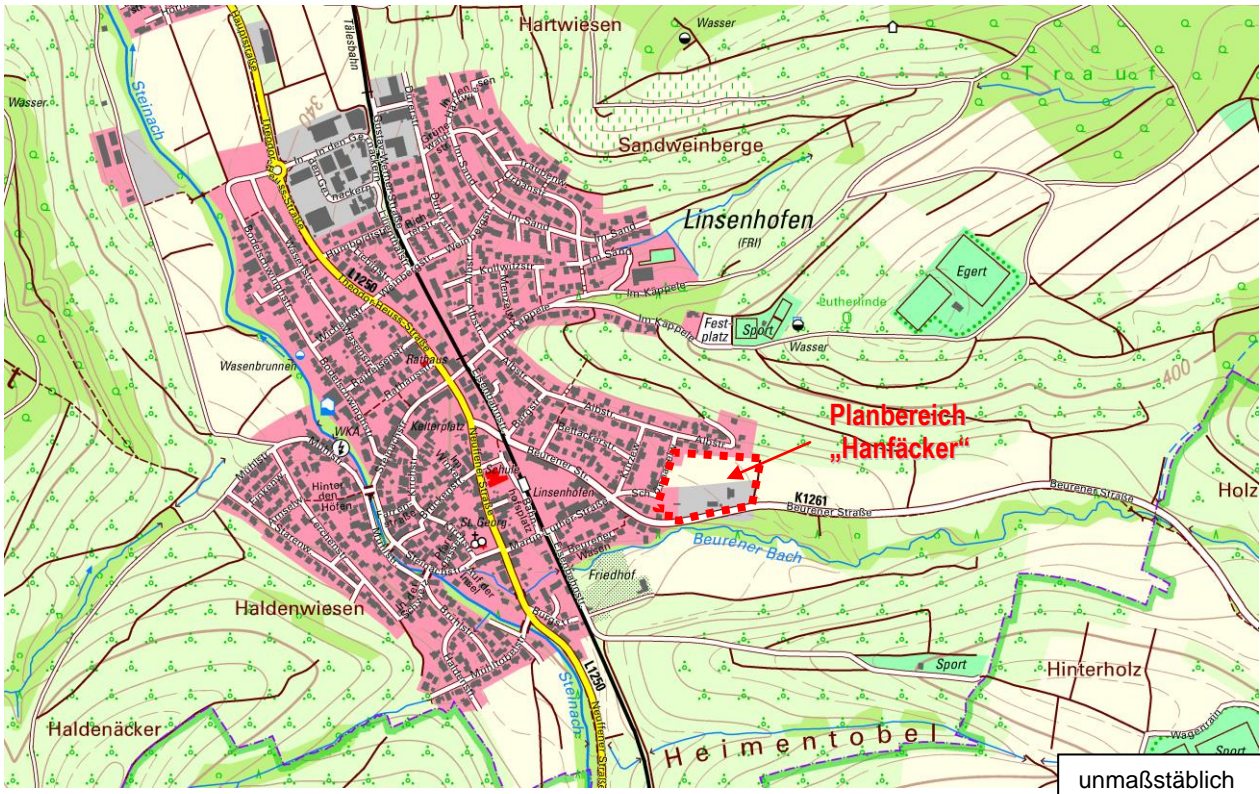
Landkreis Esslingen  
Gemeinde Frickenhausen  
Gemarkung Linsenhofen

# Begründung - ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## „Hanfäcker“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 15.04.2021

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Frickenhausen,

Simon Blessing  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	4
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
4.	Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB .....	4
5.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben .....	5
5.1	Regionalplan .....	5
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	6
5.3	Verbindliches Planungsrecht .....	6
5.4	Schutzgebiete .....	7
5.5	Kreisstraße K1261, Beurener Straße .....	7
5.6	Belange der Landwirtschaft .....	7
5.7	Altlasten .....	8
<b>B</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
1.	Plankonzept .....	9
1.1	Städtebauliches Konzept .....	9
1.2	Klimaschutzkonzeption .....	12
2.	Begründung der Festsetzungen .....	14
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	19
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	21
3.1	Verkehrerschließung .....	21
3.2	ÖPNV .....	21
3.3	Entwässerungskonzeption .....	21
3.4	Versorgungsleitungen .....	22
3.5	Müllabfuhr .....	22
3.6	Feuerlöschwesen .....	22
3.7	Baugrund .....	22
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>24</b>
1.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung .....	24
2.	Artenschutz .....	27
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>28</b>
1.	Kostentragung .....	28
2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	28

### Anlagen:

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von StadtLandFluss vom 05.12.2018
- Schalltechnisches Gutachten von BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 27.04.2021
- Geotechnischer Bericht von BWU, Kirchheim/Teck vom 27.04.2021
- Orientierende Untersuchung des Altstandortes von BWU, Kirchheim/Teck vom 21.04.2021

# A Planungsgegenstand

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im südlichen Teil des Planbereiches befand sich früher die Firma HAKA, die Gitterroste herstellte. Der nördliche Teilbereich diente in der Vergangenheit als potenzielle Erweiterungsfläche für die frühere Firma HAKA. Eine Bebauung dieses Bereiches wurde aber nie realisiert.

Im Jahr 2005/2006 wurden die früheren Gewerbegebäude abgebrochen. Im Vorgriff auf eine spätere gesamte bauliche Entwicklung des vorliegenden Planbereiches wurden im Jahr 2006 zwei Gebäude, jedoch zu gewerblichen Zwecken und zu Wohnzwecken im Sinne von Musterhäusern erstellt. Entwurfsidee war eine gemischte Bebauung entlang der Beurener Straße und Wohnbebauung im rückwärtigen Teil. Ein Bebauungsplan zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht wurde jedoch nicht aufgestellt.

In den Jahren 2016 bis 2018 wurde für die Gemeinde Frickenhausen ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt. Hinsichtlich der baulichen Weiterentwicklung kommt dieses zum Ergebnis, dass die Innenentwicklung vorangetrieben und nur städtebaulich gut begründete Neuausweisungen erfolgen sollen.

Zur Prüfung der Innenentwicklung hat die Gemeinde ein Baulückenkataster erstellt. Im Jahr 2018 wurde eine Umfrage unter den privaten Bauplatzbesitzern gestartet mit dem Ergebnis, dass 95 % der Rückläufer ihren Bauplatz bevorraten und nicht bereit sind ihren Bauplatz für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Nach mühevoller Erfassung von Leerständen von Gebäuden ist als Maßnahme der Innenentwicklung auch hier in nächster Zeit eine Anfrage an die konkreten Eigentümer geplant.

Die Möglichkeiten zur zusammenhängenden innerörtlichen Nachverdichtung sind mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlwiesen Erweiterung“ weitestgehend ausgeschöpft. Verschiedene einzelne Wohnprojekte wie in der Wielandstraße, Rosenstraße und Keppelerstraße wurden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt. Die von einem Investor favorisierte Wohnbebauung auf dem Ziegelei-Gelände ist auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche nur sehr schwierig zu bewerkstelligen.

Dennoch besteht in Frickenhausen wie in der gesamten Region weiterhin Bauflächenknappheit. Neue Bauflächen werden benötigt um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Neben dem Vorrang der Innenentwicklung ist im Gemeindeentwicklungskonzept als Schlüsselprojekt für die Neuausweisung von Bauland in Linsenhofen der Planbereich zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen entlang der Beurener Straße enthalten.

Die aktuelle Bewerberliste für Wohnbauplätze, die in naher Zukunft zur Ausschreibung stehen, beträgt zum Stand 09.03.2021 210 Personen, ohne konkrete Ausschreibung. Darunter sind 30 Personen mit Wohnort Frickenhausen erfasst, wobei diese Zahl höher sein dürfte, da nicht alle Interessenten den Wohnsitz angegeben haben. Die Gemeinde erreichen nahezu täglich, insbesondere von jungen Familien, Anfragen auf Bauplätze. Bei der letzten Ausschreibung von sechs Bauplätzen im Baugebiet Wasen haben sich insgesamt 90 Familien beworben.

Die Bewerberkriterien wurden bereits zu Gunsten von einheimischen Bewerbern korrigiert, da auch in Umlandgemeinden kaum Möglichkeiten auf den Erwerb von Bauplätzen

bestehen. Die Warteliste der Bewerber auf eine gemeindeeigene Mietwohnung beläuft sich zum Stand 18.11.2020 auf 160 Bewerber.

Durch das sich derzeit ebenfalls in der Aufstellung befindliche Baugebiet „Alter Sportplatz“ im Ortsteil Frickenhausen kann mit 11 Bauplätzen nur ein Teil der bestehenden Bauplatz-anfragen begegnet werden. Daher soll nun auch im Ortsteil Linsenhofen die bereits schon im Jahr 2005 angedachte, städtebaulich sinnvolle Abrundung des südöstlichen Ortsran-des umgesetzt werden und somit zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen. Außer-dem bietet sich in diesem Bereich die Möglichkeit zur Realisierung von altengerechten Wohnungen an.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde, sollte aus heutiger Sicht eine Nutzung durch Gewerbebetriebe insbesondere aus immissi-onsschutzrechtlicher Sicht und vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt werden.

Das Baugesetzbuch bietet seit Mitte 2017 die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfah-ren für Wohnbaulandausweisung im Außenbereich. Durch die Entwicklung des Planberei-ches kann damit kurzfristig weiterer, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der weitgehenden Lage des Plangebietes im baurechtlichen Außenbereich muss hierzu ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauplätzen im gesamten Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen die Belange der bestehenden Bebauung, der umgebenden Be-standsnutzungen und der Ortsrandlage besonders berücksichtigt werden. Im Planbereich sollen Bauflächen für eine Anlage mit altengerechten Wohnungen vorgesehen werden.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

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

- Im Norden durch die bebauten Grundstücke Albstraße 48-54 und die unbebauten Grundstücke Flst. Nr. 749/2, 859, 860 und 862,
- Im Osten durch den Feldweg Flst. Nr. 750/1(inkl.) im Gewann Hanfäcker,
- im Süden durch die K1261, Beurener Straße,
- Im Westen durch den Schönagelweg und die bebauten Grundstücke Beurener Straße 27 und 29.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

## 4. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen nach §13b BauGB

Für die Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich kann nach §13b BauGB ein be-schleunigtes Verfahren angewandt werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>:



Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die Wohnbaulandflächen betragen ca. 13253m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist mit einer überbaubaren Fläche von ca. 5300m<sup>2</sup> zu rechnen.

- Es werden die Voraussetzungen ausschließlich für die Wohnnutzung geschaffen: Zielsetzung ist die Ausweisung von Wohnbauplätzen. Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Bereiche anschließen: Der Planbereich grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung in der Albstraße und im Schönengelweg an.
- Es gelten verschiedene Fristen für den Aufstellungsbeschluss und den Satzungsbeschluss:  
Die derzeit geltende Frist für einen Aufstellungsbeschluss inkl. dessen Veröffentlichung bis zum 31.12.2019 wurde eingehalten.
- Natura2000-Gebiete dürfen nicht beeinträchtigt sein:  
Nordöstliche grenzt das Plangebiet an das Vogelschutzgebiet an. Zwischengeschaltet ist eine öffentliche Grünfläche als Puffer. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist unter Einhaltung der Bauzeitenregelung die Betroffenheit von Vögeln nicht gegeben.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13b BauGB sind für den vorliegenden Planbereich und die Planungsüberlegungen nach derzeitigem Kenntnisstand eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

## 5. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

### 5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Frickenhausen ist als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Stuttgart weist bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich keine Festlegungen aus, die einer Bebauung widersprechen. Dargestellt sind gewerbliche Bauflächen.

In den östlich angrenzenden Regionalen Grünzug und das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wird nicht eingegriffen.



Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)

## 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB ist eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

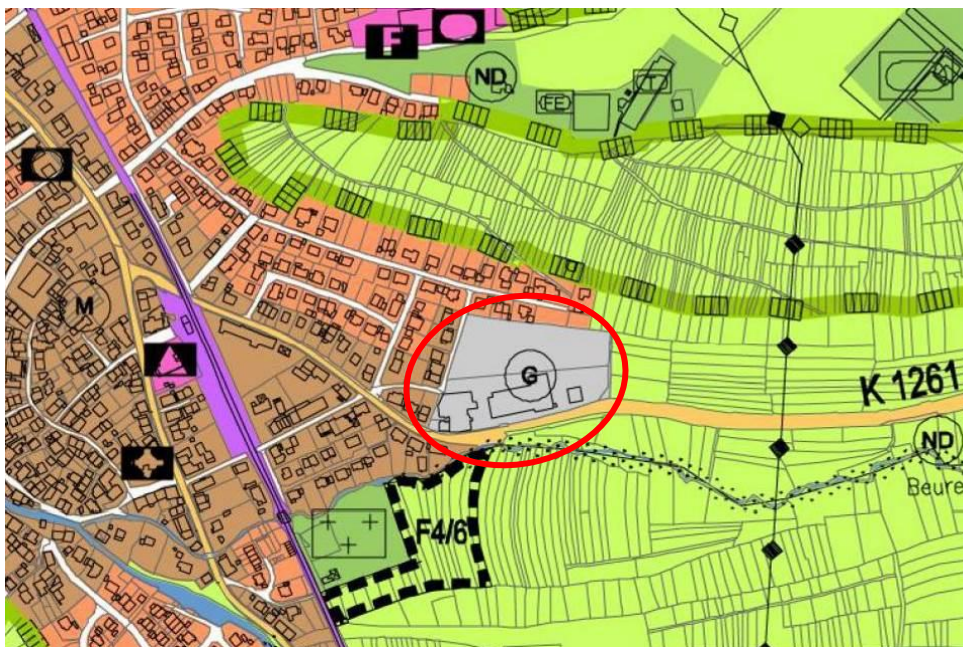


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Nürtingen (unmaßstäblich)

## 5.3 Verbindliches Planungsrecht

Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.



Entlang des Schönengelweges ist eine Baulinie ausgewiesen.

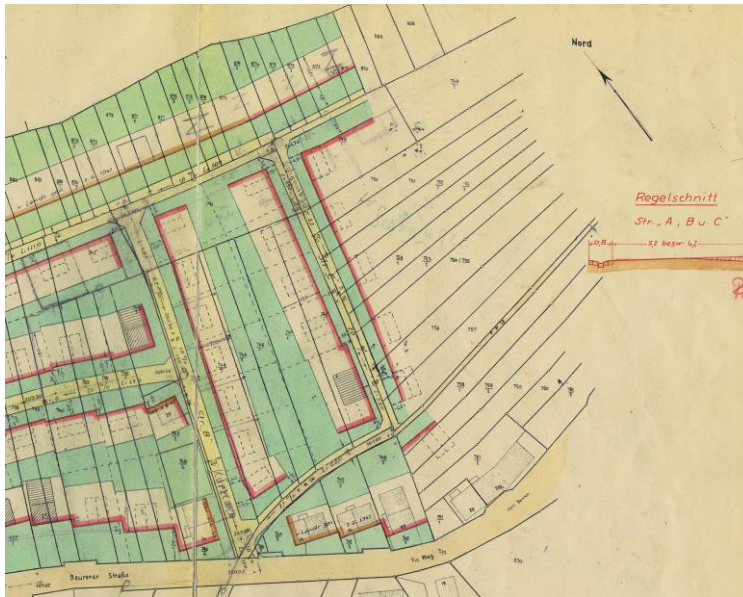


Abb. 3: Auszug aus dem Baulinienplan (unmaßstäblich)

#### 5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind durch den Planbereich nicht betroffen.

Nordöstlich grenzt das Vogelschutzgebiet an. Zwischengeschaltet ist eine öffentliche Grünfläche als Puffer. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist unter Einhaltung der Bauzeitenregelung die Betroffenheit von Vögeln nicht gegeben.

#### 5.5 Kreisstraße K1261, Beurener Straße

Die westlich des Planbereiches verlaufende Beurener Straße ist als Kreisstraße klassifiziert. Die Zufahrt zum Baugebiet liegt innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt.

Die Grenze des Erschließungsbereiches ist südlich des bestehenden Gebäudes Beurener Straße 31 festgelegt. Östlich davon, ortsauswärts gilt der Anbauabstand von 15m zum Fahrbahnrand der K1261. Dieser ist mit dem genehmigten Bestandsgebäude Beurener Straße 31 nicht eingehalten. Beim Bestandsgebäude Beurener Straße 33 ist der Abstand eingehalten. Dementsprechend sind auch die neuen Baugrenzen festgesetzt. Lediglich das Garagenbaufenster für eine bestehende Garage in diesem Bereich unterscheidet den 15m-Abstand. Der Abstand des Garagenbaufensters zu Fahrbahnrand beträgt ca. 7,5-10,0m.

#### 5.6 Belange der Landwirtschaft

##### Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß §1a BauGB („Bodenschutzklausel“) besteht bei der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen eine besondere Begründungspflicht. Hierbei wird auf die Ausführungen zum Anlass und Erfordernis der Planung in Ziffer A.1 dieser Begründung verwiesen.

Durch die Planung entfallen ca. 0,78 ha landwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück Nr. 760, die als Grünland genutzt wird. Dies entspricht ca. 0,5% der gesamten landwirtschaft-

lichen Flächen in Frickenhausen mit 158 ha im Jahr 2016 (Quelle: Statistisches Landesamt).

Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird durch den bestehenden Feldweg am östlichen Gebietsrand weiterhin gewährleistet.

Aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB gelten naturschutzrechtliche Eingriffe gemäß §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere Ackerflächen zu erwarten.

## 5.7 Altlasten

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im Altlastenkataster als „Altstandort Gitterrostfabrik“ enthalten. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erfolgte eine orientierende Untersuchung dieses Bereiches. Diese Erkundung ist als Ergänzung zu den Untersuchungen zu sehen, die im Jahr 2006 zu der Dokumentation der Rückbau- und Aushubarbeiten der ehemaligen Firma HAKA durchgeführt wurden.

Orientierende Untersuchung des Altstandortes von BWU, Kirchheim/Teck vom 21.04.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Auf dem Altstandort Beurener Straße 31-33, dem früheren Betriebsgelände der Firma HAKA, in Frickenhausen-Linsenhofen ließen sich im Rahmen der durchgeführten orientierenden Untersuchung entweder keine oder nur lokal auftretende, geringfügige Schadstoffbelastungen in den untersuchten Bodenluft- und Feststoffproben nachweisen. Es ließ sich damit bestätigen, dass nach der bereits 2006 erfolgten Beseitigung der damals festgestellten schädlichen Bodenveränderungen nunmehr nur noch kleinräumig geringfügige Bodenbelastungen auf der Altlastverdachtsfläche vorhanden sind. Ein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ergibt sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht.*

*Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass vor allem die anthropogenen Auffüllungen zwar leichte, aber dennoch entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte aufweisen, die im geotechnischen Bericht dargestellt und bewertet werden. Es ist demzufolge bei Baumaßnahmen bereichsweise mit Aushub der Qualitätsstufe Z1.2 (gemäß der VwV Boden [2]) zu rechnen.*



## B Planinhalt

### 1. Plankonzept

#### 1.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf basiert auf ersten Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2006 des Büro Schreiberplan.



Abb. 4: Bebauungskonzept Jahr 2006 , Schreiberplan (unmaßstäblich)

Auf dieser Basis wurden nun zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfes ausgearbeitet. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in der baulichen Dichte durch unterschiedliche Gebäudetypen und in der Wendemöglichkeit im rückwärtigen Bereich.

#### Erschließungskonzept:

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Beurener Straße mittels eines Stichweges für die innere Erschließung des Gebietes. Nach einer Gebäudezeile ausgehend von der Beurener Straße wird ein Abzweig zur Erschließung der Bestandsgebäude vorgesehen. Die innere Erschließung im Umfeld der Bestandsgebäude ist als Privaterschließung vorgesehen.

Die Stichstraße führt weiter Richtung Norden und dann nach Osten und endet mit einer Wendefläche. Diese soll so ausgebildet werden, dass die wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. dreiachsige Müllfahrzeuge) wenden können. Variante 1 zeigt eine linksseitig angeordnete einseitige Wendefläche. Variante 2 sieht einen Wendehammer vor.

Zur fußläufigen Anbindung an die Bestandsbebauung und Richtung Ortsmitte ist bei beiden Varianten ein Fußweg zum Schönagelweg hin geplant.

### Bebauungskonzept:

Ziel des Bebauungskonzeptes ist die Anpassung der künftigen Bebauung an die Struktur der Umgebungsbebauung. Dennoch soll einem möglichst breiten Spektrum an Wohnbedürfnissen nachgekommen werden. Daher sehen beide Varianten verschiedene Gebäudetypen vor.

Am Gebietsauftakt von der der Beurener Straße her kommend können Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch die Verschiebung des Fußweges zum Schönengelweg in Variante 2 in Richtung Norden entsteht ein großes Baugrundstück, das für alternative Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen unter Berücksichtigung ausreichender Freiräume genutzt werden kann.

Im Weiteren ist eine Durchmischung von Einzel- und Reihenhäusern sowie vereinzelt Doppelhäuser vorgesehen.

Für eine gute bauliche Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung im Planbereich vorgeschlagen. Für Einzel- und Doppelhäuser ist eine Bebauung mit Satteldach oder alternativ Pultdach möglich. Wie in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Frickenhausen kann für Einzelhäuser auch ein Zeltdach vorgesehen werden. Für Reihenhäuser wird eine zweigeschossige Satteldachbebauung mit nutzbarem Dachgeschoss empfohlen. Für Mehrfamilienhäuser kann ein drittes nutzbares Geschoss entweder im Dachraum bei Satteldachgebäuden oder in einem Staffeldachgeschoss bei Flachdachgebäuden entstehen. Zur Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser werden für diese Flachdächer empfohlen.

### Grünkonzept:

Das Gebiet ist am nördlichen und westlichen Rand von bestehender Bebauung umgeben. Eine grünordnerische Einbindung ist entlang des östlichen Gebietsrandes entsprechend der Eingrünung der Bestandsbebauung vorgesehen. Entlang der Beurener Straße wird eine Begleitbegrünung vorgeschlagen. Die weitere Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch private Pflanzgebote.



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf, Variante 1 vom 03.11.2020 (unmaßstäblich)



Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf, Variante 2 vom 03.11.2020 (unmaßstäblich)

**Umsetzung:**

Der Gemeinderat hat sich für die Umsetzung von Variante 2 entschieden, die mit Anpas-



sungen des Bebauungskonzeptes im südwestlichen Bereich und der Gehwegführung zum Schönengelweg weiter zu Variante 3 ausgearbeitet wurde und nachfolgend dargestellt ist.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf, Variante 3 vom 10.12.2020 (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan wurde auf Basis von Variante 3 ausgearbeitet. Um jedoch eine größere Bebauung für eine Anlage mit altengerechten Wohnungen zu ermöglichen wurde der südwestliche Bereich für Geschosswohnungsbau durch Entfall von zwei Einzelhäusern weiter Richtung Norden erweitert.

Bei dem nach Bebauungsplan möglichen Bebauungskonzept ergeben sich folgende städtebauliche Kennzahlen:

Einzelhaus	12	ca. 18 WE
Doppelhaus	4	ca. 6 WE
Reihenhaus	6	ca. 6 WE
Mehrfamilienhaus	4	ca. 26 WE
		ca. 56 WE

Bei einer Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern je Wohneinheit ist mit ca. 118 Bewohnern zu rechnen. Dies entspricht einer Wohndichte von ca. 69 Einwohnern pro Hektar. Die für Frickenhausen festgelegte regionalplanerische Brutto-Wohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar kann somit erreicht werden.

## 1.2 Klimaschutzkonzeption

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß §1 Abs.5 BauGB ist unter anderem der Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadt- und Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen und zu fördern.

Dabei stehen im Wesentlichen zwei Ziele im Vordergrund: die Reduzierung des Energiebedarfs durch die Bebauung und die künftige Wohnnutzung sowie die Optimierung der

Energieversorgung der künftigen Gebäude. Darüber hinaus sollen Anpassungen an den Klimawandel in der Planung berücksichtigt werden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, hat Einfluss auf den Energiebedarf künftiger Gebäude. Durch das Baukonzept kann in begrenztem Maße auch die Energieversorgung künftiger Gebäude optimiert werden. Ziel ist eine effiziente Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern. Im Bebauungsplan könnten Maßnahmen zur Energieerzeugung festgesetzt werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für die Umsetzung weitreichender Festsetzungen zur Energieeinsparung und Energieversorgung der Bebauungsplan aus rechtlicher Sicht nur begrenzte Festsetzungsmöglichkeiten bietet und allein nicht ausreicht, sondern flankierend vertragliche Regelungen notwendig sind. Anpassungen an den Klimawandel, insbesondere zur Reduzierung klein-klimatischer Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes wie folgt:

#### Reduzierung des Energiebedarfs:

- Durch die Südausrichtung der geplanten Bebauung kann eine gute Solarnutzung und passive Nutzung von Sonnenenergie erreicht werden.  
Das Baukonzept sieht eine vollständige Südausrichtung vor.
- Eine bestmögliche Reduzierung des Energiebedarfs wird durch eine hohe Bebauungsdichte erreicht.  
Geplant ist eine Durchmischung verschiedener Gebäudetypen vom Geschosswohnungsbau für altengerechtes Wohnen über das Reihen- und Doppelhaus bis hin zu Einfamilienhäuser. Insbesondere Gebäude mit mehreren Einheiten wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser stehen für eine höhere Baudichte.
- Die Kompaktheit einzelner Baukörper mit möglichst kubischer Außenhülle für ein optimales Verhältnis von Außenfläche zu beheiztem Volumen optimiert den Energiebedarf.  
Als Kompromiss zwischen städtebaulicher Einpassung, Gestaltung, innerer Gebäudenutzung und Solarnutzung wird das Satteldachgebäude gewählt. Für eine kompaktere Bauweise sind aber auch Pultdachgebäude zugelassen. Für die Geschosswohnungsbauten für altengerechtes Wohnen sind Flachdachgebäude vorgesehen.

#### Energieversorgung:

- Die Solarnutzung auf den Dachflächen ist durch die Südausrichtung für geneigte Dächer optimal möglich und für nach Süden ausgerichtete Dachflächen festgesetzt.
- Durch zentrale Lösungen für die Wärmeenergieerzeugung kann eine effiziente Energieversorgung aufgebaut werden. Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb ist jedoch regelmäßig eine weitgehend verdichtete Bauweise mit kompakter Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser).  
Aufgrund der Durchmischung von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern ist die Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung fraglich. Wenn eine zentrale Wärmeversorgung geplant ist werden weitere Fachuntersuchungen empfohlen. Für den Mehrfamilienhausbereich kann durch einen Investor eine zentrale Energieversorgung hergestellt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zu empfehlen.

#### Anpassungen an den Klimawandel:

- Festsetzung von Dachbegrünung für Pult- und Flachdachgebäude, Flachdachgaragen und Carports zur Minderung klein-klimatischer Auswirkungen und zur Regenwasserpufferung.

- Begrenzung von Nebenanlagen und versiegelten Flächen zur Minderung der Versiegelung und damit kleinklimatischer Auswirkungen.
- Freihaltung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung verschiedener Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
- Regenwasserrückhaltung in Retentionszisternen und getrennte Regenwasserableitung
- Gestaltung von Freiflächen als Grünflächen, Ausschluss von reinen Steingärten

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbauplätzen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs, des generellen Störgehalts und der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus soll das Plangebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfs weitestgehend für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Bestandsbebauung wurde bei der Erstellung von einer gemischten Bebauung ausgegangen. Diese ist nach Abstimmung mit den bisherigen Eigentümern nicht mehr vorgesehen. Für bestehende freiberufliche Nutzungen gilt der Bestandsschutz. Diese sind im Rahmen von §13 und §15 BauNVO auch weiterhin möglich.

#### 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 ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze nach BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Flächennutzung zur Wohnraumschaffung erreicht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an den Überlegungen zur Geschossigkeit der Gebäude des städtebaulichen Konzeptes.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe bei Satteldachgebäuden soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher werden mögliche Überschreitungen begrenzt.

Im Bereich WA3 wird zusätzlich zur Festsetzung der Gebäudehöhen die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Bereiche mit einer festgesetzten Oberkante von 9,2m bedeutet dies eine volle dreigeschossige Bebauung. Bei einer festgesetzten Oberkante von 12,2m kann ein weiteres Geschoss entstehen, das jedoch kein Vollgeschoss werden darf und somit als Staffeldachgeschoss zu erstellen ist, das gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zurücktritt.

Zur guten Einpassung der künftigen Gebäude an die geplanten Erschließungselemente und an die bestehenden topografischen Verhältnisse und wird eine Bezugshöhe zur Fixierung der Gebäudehöhen festgelegt. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird eine bestmögliche innere Fle-



xibilität der Gebäudegestaltung in Bezug auf die angrenzenden Straßenflächen und die Nachbargrundstücke erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Gebäudehöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Gebäudedarstellung des Bebauungskonzeptes orientieren.

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.

Rückwärtige Gartenbereiche sollen weitestgehend zum ungestörten Aufenthalt der künftigen Bewohner freigehalten werden. Daher wird die Anzahl der Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gerätehütten) und deren Brutto-Rauminhalt begrenzt. Da im Bereich WA3 mit einer deutlich höheren Wohndichte zu rechnen ist, besteht ein größerer Bedarf an Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter. Daher ist die Begrenzung von Anzahl und Brutto-Rauminhalt für solche Nebenanlagen nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass über die Zulassung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster gemäß §23 Abs.5 BauNVO, trotz der getroffenen Festsetzungen weiterhin die Untere Baurechtsbehörde entscheidet.

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen und der Zweckbestimmung der Wohnnutzung dienen, im Rahmen von §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden können.

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. Diese Festsetzung wird aber nur für die Bereiche WA1-WA3 getroffen. Da der Bereich WA4 weitgehend privat erschlossen ist, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da in der inneren Erschließung keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten ist im Bereich WA3 mit der Erstellung von Tiefgaragen zu rechnen. Diese sind durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unterirdisch auch außerhalb der Grundstücksfläche möglich. Sollte infolge der natürlichen Topografie einzelne Teile einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen über das bestehende Gelände hinausragen so wird dies aus planerischer Sicht dann für unkritisch erachtet, wenn eine entsprechend Geländeanpassung durch Abböschung erfolgen kann.

#### Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Bauweise wird die Bebauungskonzeption mit unterschiedlichen Gebäudetypen umgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Bebauung, die Festsetzungen insbesondere der abweichenden Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen sollen dennoch die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewährleisten.

Die Festsetzung zur Ausrichtung gewährleistet die energetisch sinnvolle Südausrichtung der Gebäude.

Bei den Flachdachgebäuden im Bereich WA3 bezieht sich die festgesetzte Ausrichtung auf die Außenseiten von Gebäuden.

### 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 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung zu sehen.

Versickerungsoffene Beläge dienen dem Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf. Sie reduzieren den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die Vorgaben zur Regenwasserableitung tragen zur Entlastung der Abwasseranlagen sowie zur Verringerung des Oberflächenabflusses, zur Retention des Niederschlagswassers und zur Reduzierung der Überschwemmungsgefahr an Vorflutern bei.

Mit einer Dachbegrünung für Pult- und Flachdächer wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (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) minimiert. Da jedoch auch der regenerativen Energieerzeugung in Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zukommt wird für die Dachbegrünung eine Ausnahme für flächig aufgebrachte Solaranlagen vorgesehen. Aus planerischer Sicht könnten die positiven Effekte der Dachbegrünung und die positiven Effekte der Solarnutzung am besten mit aufgeständerten Anlagen erreicht werden, die der Bebauungsplan deshalb nicht ausschließt.

Zur Vermeidung einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Die Maßnahme für die Zauneidechse ist entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme vor Eingriff durch die Erschließungsarbeiten zu erstellen.

### Grünordnung

Die Festsetzung der Pflanzgebotsfläche am südlichen und östlichen Gebietsrand dient zur optischen und grünordnerischen Abgrenzung der geplanten Bebauung zum Außenbereich. Die Bepflanzung ist insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung bereits vorhanden.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten folgt dem bisherigen Bestand dieser Fläche und verdeutlicht den baulichen Ortsrandabschluss, der durch das Gebäude Beurener Straße 33 und das nördlich des Planbereiches liegende Gebäude Albstraße 55 gebildet wird. Vor diesem Hintergrund ist auch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche zu sehen.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume und für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken dient zur Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung können darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung herangezogen werden.

### Festsetzungen zur Verkehrsplanung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Beurener Straße. Da keine Durchgangsstra-

ße geplant ist wird wie bei anderen Ortsstraßen ein Linksabbieger auf der Beurener Straße für nicht notwendig erachtet.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Beurener Straße werden Sichtfelder dargestellt. Diese liegen Richtung Osten mit 3/70m vollständig auf öffentlichen Flächen. In westliche Richtung kann ein Sichtfeld von 3/70m aufgrund des Bestandsgebäudes der Beurener Straße 29 nicht eingehalten werden. Es wird ein Sichtfeld 3/60m dargestellt, das von Sichtbehinderungen freizuhalten ist.

Um den Verkehrsfluss am Ortseingang nicht zu beeinträchtigen werden entlang der Beurener Straße direkte Zu- und Abfahrten von und zu den Baugrundstücken ausgeschlossen.

Die Gliederung und Funktion der Verkehrsflächen ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan. Ausgehend von der Beurener Straße wird eine Verkehrsfläche mit begleitendem Gehweg vorgesehen, der bis zum Bereich der fußläufigen Verbindung zum Schönigelweg geführt wird. Der bislang bereits teilweise bebaute Bereich um die Grundstücke Beurener Straße 31 und 33 ist bereits heute schon privat erschlossen. Der öffentliche Erschließungsstich endet daher an der Grundstücksgrenze.

Da keine Durchgangserschließung geplant ist wird im rückwärtigen, nördlichen Teil der Stichstraße eine gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt. Die Wendefläche am Ende des Stichweges ist nach RASSt06 als Wendefläche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geeignet.

Die Höhenlage der geplanten Straße orientiert sich weitgehend am bestehenden Gelände.

Die Verkehrsfläche des Schönigelweg soll Richtung Osten erweitert werden, so dass eine durchgängige Straßenbreite von 5,5m entsteht.

#### Flächen für Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche GR/FR/LR im Bereich WA4 dient zur inneren planungsrechtlichen Erschließung dieses Bereiches. Die Festsetzung orientiert sich an der bereits bestehenden Erschließungsstraße zum rückwärtigen Grundstück Beurener Straße 33.

Die Fläche GR/LR zwischen den Bereichen WA1 und WA3 dient zur Herstellung der Wasserversorgung des Gebietes. Es soll ein Anschluss an eine bestehende Leitung im Schönigelweg erfolgen. Darüber hinaus kann eine fußläufige, der Allgemeinheit dienende Verbindung zwischen Baugebiet und dem Schönigelweg geschaffen werden. Aus planerischer Sicht kann die Fußwegverbindung an den Schönigelweg in Abhängigkeit von einer künftigen Objektplanung in diesem Bereich auch an anderer Stelle innerhalb des Bereiches WA3 erfolgen.

Die Fläche LR1 am nördlichen Gebietsrand dient zur Herstellung eines Regenwasserkanals entsprechend der Fremdwasserkonzeption zur Ableitung von Oberflächenwasser des nördlich der Albstraße angrenzenden Außengebietes. Darüber hinaus soll eine Wasserleitung zu einer bestehenden Fallleitung in der Albstraße verlegt werden, so dass ein Ringschluss zu einer Wasserleitung in der Beurener Straße zur Verbesserung der Versorgungssicherheit von Teilen des Ortsnetz Linsenhofen hergestellt werden kann.

Die Fläche LR2 dient zur Fassung und unterirdischen Ableitung des bislang am nördlichen Gebietsrand verlaufenden offenen Entwässerungsgrabens.

#### Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen ausgehend vom Verkehrslärm der K1261 (Beurener



Straße) wurde eine Immissionsprognose beauftragt. Auf Grundlage der Immissionsprognose werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 27. April 2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Das Plangebiet ist dem Einfluss der Beurener Straße (K 1261) ausgesetzt. Die Pegel liegen höher als die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist nach DIN 18005-1 wünschenswert. An den südlichen Baugrenzen werden Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.*

*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.*

*Infolge der örtlichen Situation (Städtebauliche Situation, Anzahl der Stockwerke der Plangebäude, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.*

*Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.*

*Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Plangebäuden nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.*

*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 Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) 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.*

*Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.*

Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, anhand derer eine entsprechende lärmmindernde Dimensionierung der Außenbauteile künftiger Gebäude gewährleistet ist, werden wohnverträgliche Innenraumpegel erreicht.

Aus städtebaulicher Sicht scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) aus, da solch eine Maßnahme insbesondere im Bereich des Bestandsbebauung Beurener Straße 31 und 33 nicht mehr umsetzbar ist und im bislang unbebauten Bereich zwischen den Gebäuden Beurener Straße 29 und 31 nur teilweisen Schutz bieten könnte.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

### Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

### Dachgestaltung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, der vorherrschenden Dachlandschaft in Frickenhausen und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden in den Bereichen WA1, WA2 und WA4 Satteldächer vorgesehen. 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 Satteldächer zugelassen werden. Dabei ist jedoch aufgrund der für begrünte Dächer vergleichsweise steilen Dachneigungen verstärkt auf eine fachgerechte Erstellung zu achten.

Darüber hinaus werden in den Bereichen WA1, WA2 und WA4 Pultdächer für eine kompaktere Bauweise mit geringerer Gesamtgebäudehöhe ermöglicht.

Für den Bereich WA3 mit geplanten Mehrfamilienhäusern werden Flachdächer festgesetzt, die aus ökologischen Gründen zu begrünen. Zur Förderung regenerativer Energieerzeugung jedoch kann auf die Dachbegrünung bei vollflächig aufgebrachten Solarmodulen verzichtet werden.

Soweit eine Garage oder ein Carport nicht gestalterisch in das Dach des Hauptgebäudes integriert wird oder mit Satteldach ausgebildet wird, sind diese zur Unterstreichung der untergeordneten Bedeutung mit flach oder flach geneigten Dächern 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 denkbar. Sofern sie auf das Sattel-, Walm- oder Zeltdach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung erforderlich. Ein Aufständern ist maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe möglich. Solaranlagen auf Pult- und Flachdächer können für einen besseren Wirkungsgrad auch aufgeständert werden.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern entspricht der Festsetzung in vielen Bebauungsplänen der Gemeinde Frickenhausen und soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstands festsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Dadurch wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung erreicht. Durch die schematischen Zeichnungen im Textteil werden die Abstandsregelungen verdeutlicht. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Abstands festsetzungen und Längenbeschränkungen nicht für Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente gelten.

Dachaufbauten auf den Flach- und Pultdächern sind, ausgenommen von technisch notwendigen Anlagen, nicht vorgesehen.

### Einfriedigungen und Freiflächen:

Mit den Festsetzungen zu Mauern soll erreicht werden, dass die Freiflächen möglichst durchlässig gestaltet und das natürliche Gelände soweit möglich erhalten bleibt. Es sollen Natursteintrockenmauern verwendet werden, die im Gegensatz zu vermörtelten Mauern bepflanzt werden können.

Sofern bei Grenzgaragen zu privaten Nachbargrundstücken aus Platzgründen keine Natursteinmauer erstellt werden kann ist in diesem Bereich eine Betonmauer zulässig.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen sollen damit vermieden werden.

### Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Regenwasserkanal und das weitere Ableitungssystem werden Retentionszisternen festgesetzt. Die Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung des Vorfluters. Zur ordnungsgemäßen Funktion der Retentionszisternen ist ein gedrosselter Zwangsablauf des Retentionsvolumens erforderlich. Die notwendige Zisterne kann neben dem Retentionsvolumen auch noch ein Brauchwasservolumen enthalten. Die Vorgaben für das Rückhaltevolumen sind vorläufige Erfahrungswerte und werden im Rahmen des ohnehin notwendigen Wasserrechtsverfahrens festgelegt und im Bebauungsplan dann ggf. noch entsprechend angepasst.

### Stellplatzverpflichtung

Mit der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entsprechend dem Verursacherprinzip 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.

Die Verkehrsflächen im Gebiet sind flächensparend ausgewiesen. Aufgrund einer Vielzahl an zu erwartenden privaten Grundstückszufahrten ist die Parkierung auf der Fahrbahn nur eingeschränkt möglich und sollte zur Freihaltung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge weitgehend unterbleiben. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll durch parkende Fahrzeuge nicht zu stark beeinträchtigt werden. Erfahrungsgemäß stellen mehrere Fahrzeuge pro Haushalt in Frickenhausen den Regelfall dar.

Daher ist es erforderlich die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen. Die getroffene Regelung entspricht im Grundsatz der üblichen Satzungsregelung in anderen Baugebieten der Gemeinde Frickenhausen. Jedoch wird gegenüber der bisherigen Regelung die Erhöhung von einem auf 1,5 Stellplätze schon bei Wohnungen ab 60m<sup>2</sup> und nicht wie bislang ab 80m<sup>2</sup> gefordert. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch in kleineren Wohnungen häufig zwei Personen wohnen, die erfahrungsgemäß meist auch zwei Fahrzeuge besitzen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird das Ziel angestrebt den ruhenden Verkehr auf privaten und öffentlichen Flächen unterzubringen und die Verkehrsflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Die Praxis zeigt, dass die Festsetzung in Frickenhausen als Mindestfestsetzung notwendig ist.

Sofern im Bereich WA3 tatsächlich altengerechte Wohnungen realisiert werden, könnte aus planerischer Sicht bei konkretem Nachweis eines geringeren Stellplatzbedarfs infolge von zu pflegenden Bewohnern von der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.



### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt zu den bebauten Grundstücken Beurener Straße 31 und 33. Die Verkehrsflächen müssen jedoch vollständig neu hergestellt werden, da in diesem Bereich noch nicht alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Mit Herstellung der neuen Erschließungsstraße und über den Schönagelweg ist die Erschließung der Grundstücke im Planbereich gesichert.

#### 3.2 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400m Luftlinie entfernte Bushaltestelle Neuffener Straße und den ca. 300m Luftlinie entfernten Bahnhof Linsenhofen.

#### 3.3 Entwässerungskonzeption

Das Baugebiet wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weitgehend im Trennsystem entwässert. Die anstehenden Böden lassen nach dem geotechnischen Bericht von BWU, Kirchheim u.T. vom 24.04.2021 eine wirksame Versickerung von Regenwasser nicht zu.

Unverschmutztes Regenwasser kann über neue Regenwasserkanäle im Planbereich einer neu zu erstellenden Retentionsfläche auf Flurstück Nr. 665/3 südlich des Planbereiches und südlich der Beurener Straße zugeleitet werden. Die Rückhaltung des Regenwassers von Privatgrundstücken erfolgt in privaten Retentionszisternen. Die Retentionszisternen können neben dem Rückhaltevolumen noch weiteres Speichervolumen für Regenwasser enthalten, das z.B. zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung im Gebäude verwendet werden kann. Die Vorgaben für das Rückhaltevolumen sind vorläufige Erfahrungswerte und werden im Rahmen des ohnehin notwendigen Wasserrechtsverfahrens festgelegt und im Bebauungsplan dann ggf. noch entsprechend angepasst.

Lediglich die beiden direkt an den Schönagelweg angrenzenden Baugrundstücke im Bereich WA1 werden im Mischsystem entwässert, da im Schönagelweg kein Regenwasserkanal verläuft.

Im Retentionsbecken erfolgen eine weitere Pufferung des Regenwassers von Privatflächen und auch eine Pufferung und Vorreinigung von Regenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt. Der gedrosselte Überlauf des Retentionsbeckens wird in den direkt südlich angrenzenden Beurener Bach eingeleitet.

Gemäß Fremdwasserkonzeption der Gemeinde Frickenhausen wird über das neue Regenwasserableitungssystem für das Baugebiet zusätzlich das Oberflächenwasser des Außengebietes nördlich der Albstraße im Gewann Im Käppele/Möhn und Regenwasser eines bislang am nördlichen Gebietstand verlaufenden Wassergrabens abgeleitet.

Schmutzwasser wird über neue Kanäle im Baugebiet in südliche Richtung abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an einen bestehenden Mischwasserkanal in der Beurener Straße angeschlossen.

Im Bereich der Bestandsbebauung Beurener Straße 31 und 33 wurden Kanäle zur getrennten Regenwasserableitung verlegt und Zisternen erstellt, jedoch an den Mischwasserkanal angeschlossen. Im Zuge der Erschließung sollen diese Regenwasserleitungen auch an das Retentionsbecken angeschlossen werden.

### 3.4 Versorgungsleitungen

Neue Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation sind ausgehend von bestehenden Leitungen in der Beurener Straße und im Schönagelweg neu zu verlegen. Ausgehend von der bestehenden Trafostation im südlichen Planbereich an der Beurener Straße soll die Stromversorgung hergestellt werden.

Bislang verlaufen Bestandsleitungen für Strom und Wasser in direkter Verbindung zwischen Schönagelweg und Bestandsbebauung Beurener Straße 31 und 33 durch den Planbereich auf einer früher vorgesehenen Gehwegtrasse. Diese Leitungen müssen verlegt werden.

Die Gasversorgung kann bei Bedarf über bestehenden Leitungen in der Beurener Straße und im nördlichen Bereich des Schönagelweges hergestellt werden.

### 3.5 Müllabfuhr

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Jedes Privatgrundstück verfügt über eine direkte Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die gesonderte Ausweisung von Flächen für Müllbehälter ist daher nicht notwendig. Müllbehälter sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück zur Abholung bereitzustellen. Die Wendefläche am Ende des Stichweges ist nach RAS06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

### 3.6 Feuerlöschwesen

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken sind im Zuge der jeweiligen Bauantrages nachzuweisen.

Die Planung der Löschwasserversorgung und die Festlegung der Hydranten nach den technischen Regeln erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### 3.7 Baugrund

Es liegt ein Geotechnischer Bericht des Büros BWU vom 27.04.2021 vor. Dieser kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Gemeinde Frickenhausen beabsichtigt die Erschließung des Baugebiets „Hanfäcker“ in Linsenhofen. 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.*

*Das Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und außerhalb von Wasserschutzgebieten.*

*Zur Baugrunderkundung wurden 14 Kleinbohrungen sowie 10 Rammsondierungen abgeteuft, bodenmechanische und chemische Laboruntersuchungen durchgeführt.*

*Den Erkundungsergebnissen zufolge hat sich im Baugebiet ein lokal 20 cm mächtiger Oberboden entwickelt. Der darunter anstehende Untergrund besteht aus Auffüllungen, Auelehm, Kies und Verwitterungsschichten der unterlagernden, aber nicht aufgeschlossenen Schichten des Braunen Jura.*

*Die unter dem Oberboden folgenden anthropogenen Auffüllungen sind auf der Grundlage der untersuchten Proben gemäß den Kriterien der VwV Boden vorläufig der Qualitätsstufe*

Z1.2 zuzuordnen. Sollte sich bei weiteren Untersuchungen des konkret bei den Erschließungsarbeiten anfallenden Bodenaushubs dieses Ergebnis verifizieren lassen, könnte der Aushub somit in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen gemäß der Einbaukonfiguration Z1.2 nach VwV Boden verwertet werden. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokal auch höhere Belastungen angetroffen werden. Die im Liegenden der Auffüllungen folgenden natürlichen Bodenschichten sind dagegen aufgrund ihres zumindest bereichsweise geogen erhöhten Arsengehaltes bei einer Verwertung nach VwV Boden der Einbaukonfiguration Z1.1 zuzuordnen.

Beim Kanal- und Leitungsbau kann im Auelehm und Kies ein weitgehend maßhaltiger Aushub in mittelschwer lösbarem, bindigem Boden und eine kurzfristig ausreichende Standsicherheit von Grabenwänden erwartet werden. Die Tragfähigkeit der Grabensohle wird nach dem Ergebnis der Bohrungen gut sein.

Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Gräben und Baugruben und der Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird.

Das voraussichtliche Erdplanum von Verkehrsflächen wird in frostempfindlichem und für Standardbauweisen nicht ausreichend tragfähigem Untergrund liegen und sind entsprechend zu bemessen. Die Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenverbesserung, Bodenaustausch, erhöhte Tragschichtdicke) ist absehbar.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände je nach Bodenart frei unter einem Winkel von  $< 45^\circ$  und  $< 60^\circ$  geböscht werden. In weichen Schichtabschnitten und/oder bei Grundwasserzutritten können besondere Maßnahmen erforderlich werden (z. B. Abflachung unter  $45^\circ$ ).

Die konkrete Versickerungseigenschaft (Wasserdurchlässigkeit) der Böden könnte in Versickerungsversuchen ermittelt werden.

Sollte Grundwasser über der Aushubsohle von Kanal- und Leitungsräben bzw. Baugruben liegen, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Gebäude im Zuge der Bebauung 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 Baugebiet „Hanfäcker“ in 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 Erschließungsarbeiten 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 zu erwartenden Homogenbereiche und Bodenklassen 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 dem Landratsamt Esslingen und gemäß §3 Lagerstättengesetz dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg übersandt.

Das Erschließungsgutachten ersetzt kein projektbezogenes Baugrundgutachten einzelner Baumaßnahmen. Hierzu sind die Richtlinien des EC 7 bzw. der DIN 4020 zu beachten.

## C Umweltbelange

### 1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Bebauungsplan soll nach §13b BauGB aufgestellt werden. Ein förmlicher Umweltbericht muss nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erstellt werden. Dennoch werden im Folgenden die Belange der verschiedenen Naturschutzgüter betrachtet.

Der Planbereich wird derzeit im Nördlichen Teil als Grünland genutzt. Direkt entlang des Schönagelweges befindet sich ein Lagerplatz mit Garagen. Der südöstliche Teil wurde ab dem Jahr 2006 im Vorgriff auf ein gesamtes Baukonzept mit zwei Gebäuden bebaut, Der südwestliche Teil ist unbebaut. Auf das nachfolgende Orthophoto wird verwiesen.



Abb. 8: Bestandsdarstellung des Planbereiches, Luftbild aus dem Jahr 2019





	Zusätzlich Nebenanlagen: $13253 \text{ m}^2 \times 0,2 = \text{max. ca. } 2650 \text{ m}^2$ . Der südliche Teil des Planbereiches war bis zum Jahr 2005 durch die ehem. Fa HAKA bereits bebaut.
Pflanzen	Der Planbereich ist weitgehend durch Grünlandnutzung geprägt. Bestehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern findet sich am östlichen und südlichen Gebietsrand und im Bereich der bestehenden Gebäude. Diese Bepflanzung kann erhalten werden.
Grundwasser	Im Zuge der Baugrunduntersuchungen für die Bestandsbebauung Beurener Straße 31 und 33 im Jahr 2006 wurde bis zu einer Tiefenlage von 4m kein Grundwasser angetroffen. Derzeit werden noch ergänzende Baugrunduntersuchungen für den westlichen und nördlichen Planbereich durchgeführt.
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Der am nördlichen Gebietsrand verlaufende Entwässerungsgraben soll gefasst werden und über das künftige Regenwassersystem den Beurener Bach geleitet werden.
Landschaftsbild	Durch die Bestandbebauung ist die südliche und östliche Abgrenzung des Ortsrandes vorgegeben. Durch zusätzliche Bebauung werden die Ortsränder ausgeformt.
Erholung	Der Planbereich selbst hat keine Bedeutung für die öffentliche Erholung, da es sich bislang um Privatflächen handelt.
Klima/ Luft	Aufgrund der Lage im Freibereich ist davon auszugehen, dass der Planbereich Kaltluftentstehungsgebiet ist und Kaltluft dem Ort zugeleitet wird. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bereiches und der offenen, durchlässigen Bebauung werden keine erheblich negativen Auswirkungen erwartet.
Tiere/Artenschutz	Siehe Ziffer C.2 dieser Begründung
Schutzgebiete	Im Planbereich sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Nordöstlich grenzt das Vogelschutzgebiet an. Zwischengeschaltet ist eine öffentliche Grünfläche als Puffer. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist unter Einhaltung der Bauzeitenregelung die Betroffenheit von Vögeln nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für die oben beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt betrachtet werden können:

Maßnahme	Schutzgut
Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen	Boden, Grundwasser
Regenwasserableitung und Rückhaltung von Regenwasser mit der Möglichkeit zur Regenwassernutzung	Grundwasser
Dachbegrünung für Garagen und Carports, Tiefgaragenbegrünung	Boden, Pflanzen
Insektenfreundliche Beleuchtung	Tiere/Artenschutz
CEF-Maßnahme	Tiere/Artenschutz
Festsetzung von Grünflächen	Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Tiere/Artenschutz
Pflicht für Solaranlagen	Klimaschutz
Fläche für Pflanzgebot	Pflanzen, Landschaftsbild, Tiere/Artenschutz

Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume auf den Baugrundstücken.	Pflanzen, Landschaftsbild, Tiere/Artenschutz
Pflanzung von Gehölzen auf Baugrundstücken mit heimischen Arten	Pflanzen, Tiere/Artenschutz
Vorkehrungen zum Lärmschutz	Mensch
Verschiedene Festsetzungen zur Durchlässigkeit der Bebauung	Landschaftsbild, Klima/Luft
Anlegung unbebauter und unbefestigter Grundstücksflächen als Grünflächen	Boden, Pflanzen, Tiere/Artenschutz

Aufgrund der Vorbelastung im südlichen Planbereich durch die ehemalige Fa. HAKA sind in diesem Bereich keine weiteren naturschutzfachlichen eingriffe zu erwarten. Es ist aufgrund der offenen Bauweise und verschiedener Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sogar von einer Verbesserung der Schutzgüter auszugehen.

Der Haupteingriff im nördlichen Planbereich auf Flst. 760 entsteht durch die Bodenversiegelung gegenüber der bisherigen Grünlandnutzung. Dieser Eingriff kann durch die verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden.

Der Bebauungsplan soll nach §13b BauGB aufgestellt werden. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

## 2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen durchgeführt. Der Bericht vom 05.12.2018 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu der geplanten Baureifmachung des HAKA-Geländes in Frickenhausen-Linsenhofen wurden bei den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie bei Zauneidechse und Haselmaus Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.*

*Von der geplanten Bebauung sind bei der Avifauna nur wenige Brutpaare der ubiquitären Vogelarten Amsel und Mönchsgrasmücke (eventuell) betroffen. Diese brüten in dem Gehölzstreifen entlang der Beurener Straße In diesem Bereich ist die Erhaltung bzw. Einrichtung von öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen dieser Arten lässt sich durch eine Durchführung der (eventuell) erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vermeiden.*

*Von der geplanten Bebauung sind keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen betroffen. Als Jagdhabitat hat das Planungsgebiet im Wesentlichen nur randlich eine Bedeutung für die häufig auch in Siedlungsbereichen jagende Zwergfledermaus. Ein Vorkommen der Haselmaus wurde im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.*

*Der von dem geplanten Vorhaben direkt und indirekt (Störwirkungen) betroffene Zauneidechsenbestand wird auf (maximal) etwa sechs adulte Tiere geschätzt. Für die betroffenen Individuen werden östlich des Planungsgebiets rechtzeitig neue Habitate angelegt und die (unmittelbar betroffenen) Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen hierhin ver-*

*grämt. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Individuenverluste werden vermieden. Die fachgerechte Ausführung sowie der Erfolg der Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings überwacht.*

*Bei Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.*

#### Umsetzung notwendiger Maßnahmen:

- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln:  
Berücksichtigung durch entsprechende Terminierung der Erschließungsmaßnahme.
- CEF-Maßnahme für die Zauneidechse:  
Auf der im nordöstlichen Planbereich ausgewiesenen Grünfläche werden neue Habitate für Zauneidechsen erstellt. Der Gutachter schlägt das Vergrämen von Zauneidechsen vor. Nach aktuellen Erkenntnissen ist der Handfang von Zauneidechsen und das Verbringen in die neuen Habitate vorgesehen. Das Maßnahmenkonzept wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **D Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1. Kostentragung**

Die Gesamtmaßnahme wird über einen Erschließungsträger abgewickelt, der die Kostentragung mit den Grundstückseigentümern vereinbart. Dadurch entsteht für die Gemeinde eine Kostenbelastung für die ihr zugeteilten Grundstücke.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich. Vorgesehen ist eine freiwillig vereinbarte, gesetzliche Baulandumlegung.