

Gemeinde Frickenhausen
Gemarkung Tischardt

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Beim Friedhof - 5. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „-Beim Friedhof“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 28.04.2023/30.10.2023

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, 21.12.2023



Simon Blessing
Bürgermeister

1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)

Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die Erstellung von zwei Wohngebäuden auf den bislang unbebauten Flächen in zweiter Reihe zwischen Florianweg, Ammerstraße und Grafenberger Straße vor. Die Gebäude sollen im nördlichen und östlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Eine Genehmigung für das Vorhaben kann nicht erteilt werden, da die Gebäude außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen des dort geltenden Bebauungsplanes „Beim Friedhof“ liegen.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben zur weiteren Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Die Planung entspricht dem Rahmenziel des Gemeindeentwicklungskonzeptes wonach die Innenentwicklung vorangetrieben werden soll und nur städtebaulich gut begründete Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich erfolgen sollen. Daher muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich von Tischardt. Im Sinne der Innenentwicklung soll durch die Neufestsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, eine bauliche Nutzung des bislang unbebauten Bereiches gewährleistet werden. Ansonsten sollen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortslage von Tischardt auf bislang unbebauten Flächen in zweiter Reihe zwischen dem Florianweg, der Ammerstraße und der Grafenberger Straße. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 288/15, den nördlichen Teil von Flurstück Nr. 414/5 und den nördlichen als Zufahrt dienenden Teil des Flurstück Nr. 243/1. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehenden Gebäude Grafenberger Straße 23/1, 25 und 27, sowie Ammerstraße 10,
 - im Osten durch das Grundstück Florianweg 4,
 - im Süden durch die bebaute Grundstücke Florianweg 6 und 8 sowie Ammerstraße 2-8,
 - im Westen durch das bebaute Grundstück Ammerstraße 2-10 und die Ammerstraße.
- Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 801 m².

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsvorgaben:

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ist in Ziffer 1 der Begründung beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Bei Neubebauungen ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Wohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Eine weitergehende Untersuchung der Wohndichte erfolgt daher nicht. Die Planung trägt aber zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte bei.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.

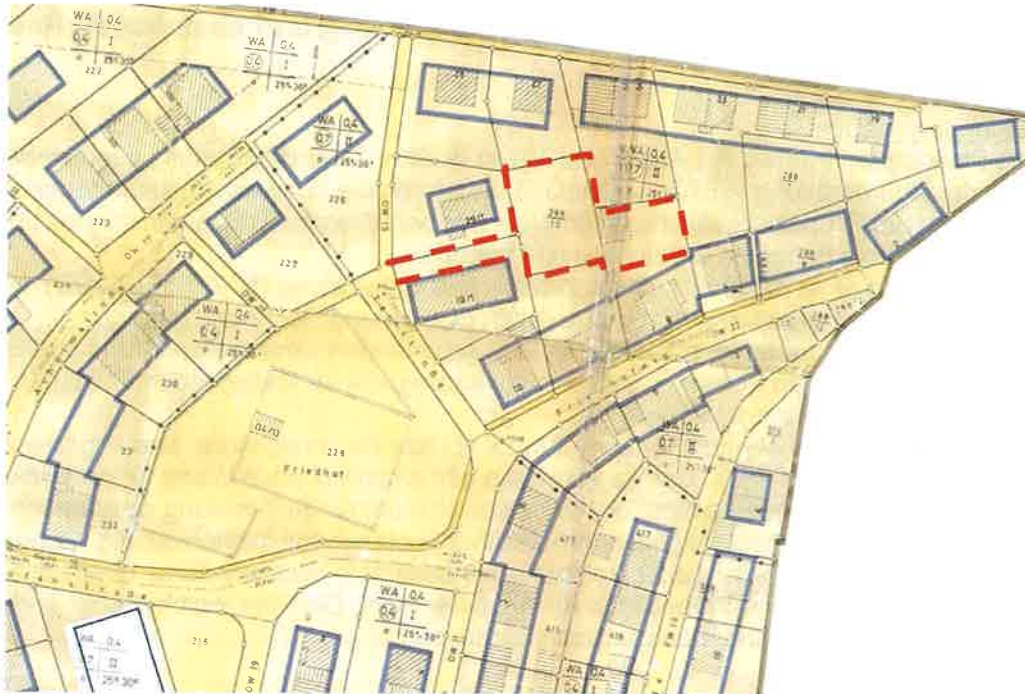


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Beim Friedhof“, rechtskräftig seit 03.10.1968 und dessen Änderungen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen weitgehend beibehalten.



Bebauungsplan „Beim Friedhof“, rechtskräftig seit 03.10.1968 mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung werden im Planbereich im Sinne der Nachverdichtung zwei neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mittels zwei neuer Baufenster auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

Die Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätzen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten auch weiterhin für den vorliegenden Planbereich. Dies bedeutet, dass Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Sie können auch als Grenzbauten errichtet werden. Diese bisherigen Regelungen gelten auch weiterhin für den vorliegenden Planbereich. Damit ist die Parkierung auch aus heutiger Sicht gut geregelt.

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

Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen dient zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Möglichkeit zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen.

Für freistehende Garagen und Carports, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes gestalterisch integriert werden, wird aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus Rückhaltewirkung für anfallendes Regenwasser.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beim Friedhof“, rechtskräftig seit 03.10.1968 und dessen Änderungen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen des

Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich wird von der Ammerstraße aus über eine bereits bestehende 3m breite Zufahrt zwischen den Gebäuden Ammerstraße 2-8 und Ammerstraße 10 erschlossen. Die Ammerstraße dient ausgehend vom Florianweg als Zufahrt zum südwestlich liegenden Friedhof und als Erschließungsstraße für die Grundstücke Ammerstraße 2-10. Der befahrbare Bereich der Ammerstraße endet am Beginn der Fläche für Geh- und Fahrrecht. Der weitere Verlauf Richtung Grafenberger Straße und Lauterstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt wird eine Fläche für Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Erschließung der Flurstücke Nr. 414/5 und Fl. 288/15 über das Flurstück Nr. 243/1 ist bereits über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Zufahrt für maßgebliche Rettungsfahrzeuge wie die Feuerwehr erfolgt über die Ammerstraße. Auch wenn die Befahrung der Zufahrt nicht mit Feuerwehrfahrzeugen möglich sein sollte, so kann sie als Zugang für die Feuerwehr zu den neuen Gebäuden genutzt werden. Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass die Ammerstraße mit Müllfahrzeugen zur Abholung der Müllbehälter der bestehenden Gebäude befahren wird. Die Müllbehälter der neuen Gebäude sind zur Abholung am Beginn der Zufahrt bereitzustellen. Sollte die Ammerstraße aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden, so müssen Müllbehälter am Florianweg bereitgestellt werden, der für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet ist.

Ein Anschluss für Wasser und Strom ist auf dem Flurstück Nr. 288/15 im Übergang zu der Zufahrt bereits vorhanden. Ein Anschluss für Telekommunikation ist neu herzustellen. Ein entsprechendes Anschlusskabel liegt zur Versorgung der Bestandsgebäude in der Zufahrt. Zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender und möglicher künftiger Leitungen ist eine Fläche für Leitungsrecht festgesetzt.

Die Flächen für Geh-Fahr- und Leitungsrecht ist bis zum Flurstück Nr. 414/6 verlängert, so dass eine dort bereits verlegte Abwasserhausanschlussleitung ebenfalls abgedeckt ist.

Entwässerung:

Die Entwässerung kann über einen bestehenden Anschlussschacht auf dem Flurstück Nr. 288/15 im Übergang zu der Zufahrt erfolgen.

Eine getrennte Ableitung von Regenwasser scheidet aus, da im direkten Anschluss an den Planbereich kein Regenwasserkanal verlegt und keine Vorflut im Sinne eines Gewässers vorhanden ist. Abschließende Kenntnisse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im vorliegenden Bereich liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß ist jedoch davon auszugehen, dass die anstehenden Böden eine gezielte Versickerung nicht zulassen. Es wird daher, wie bei der Umgebungsbebauung, von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. Zur Entlastung des Mischwasserkanals werden Rückhalteanlagen für Regenwasser wie z.B. eine Retentionszisterne oder ein Mulden-Rigolen-System zur Pufferung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers festgesetzt. Das auf begrünten Dachflächen (z.B. freistehende Garagen) entstehende Rückhaltevolumen kann angerechnet werden. Eine Retentionszisterne kann zusätzliches Volumen für die Brauchwassernutzung enthalten.

Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete oder Biotopie ausgewiesen.

Hochwassergefährdung:

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen ausgehend von Gewässern (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Die Gemeinde Frickenhausen hat für die gesamte Gemeindefläche eine Untersuchung der Überflutungsgefährdung im Starkregenfall beauftragt. Nach den bislang vorliegenden Karten zu seltenen, außergewöhnlichen und extremen Abflussereignissen ist im Planbereich nicht mit Überflutungen zu rechnen. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch Aufkantung und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.

Erdmassenausgleich

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Die Zufahrt zum Planbereich existiert und ist an die Höhenlage der bestehenden Bebauung Ammerstraße 2-10 gebunden.

Anfallende Aushubmassen sollten soweit möglich für Geländeanpassungen aufgrund der Hanglage verwendet werden.

Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung:

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).



Bestandsdarstellung des Planbereiches (unmaßstäblich)

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 801m² und ist geprägt durch bestehende private Zufahrts- und Hofflächen, zwei Nebenanlagen in Form von Gartenschuppen und als Hausgarten genutzte Flächen.

Aufgrund der teilweisen Bebauung, befestigter Flächen und der Gartennutzung im Innenbereich kommt den Schutzgütern Biotop, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Fläche im Bestand keine hohe Bedeutung zu. Bezüglich des Schutzgut Arten wird auf Ziffer C.2 dieser Begründung verwiesen.

Der Haupteingriff entsteht durch die Mehrversiegelung durch das neu ausgewiesene Baufenster. Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen eine Fläche von ca. 246m². Die Grundflächenzahl ist im bisherigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt und bleibt unverändert.

Die neue Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotop, Boden und Wasser. Diese wird aufgrund der geringen Flächengröße und der innerörtlichen Lage jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können, die bislang so nicht festgesetzt waren:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen zur Minderung des Bodeneingriffs und Erhalt des Wasserkreislaufes,
- Festsetzung von Grünflächen für unbebaute und unbefestigte Flächen,
- Dachbegrünung von Garagen und Carports zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden, zum Rückhalt von Regenwasser und zur Verbesserung des Kleinclimas

Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit, zur Regenwasserrückhaltung und zu unbefestigten Flächen werden Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass infolge der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff gemindert werden. Durch die Erweiterung der Bauflächen werden die Innenbereichsflächen besser baulich nutzbar gemacht.

Artenschutz:

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine Habitatpotentialanalyse für die Flurstücke Nr. 288/15 und 414/5 durch das Büro RAICHLE-ECOLOGY durchgeführt. Die Habitatpotentialanalyse vom 02.04.2023 kommt auszugsweise zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Vorhabensbereich sind artenschutzrechtliche Konflikte auf Grundlage der Übersichtsbegehung und der Habitatpotentialanalyse potentiell möglich. Betroffen sein können die Arten (-gruppen):

- Fledermäuse
- Vögel

Um die sich potentiell ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte (Tötungs- und Störungsverbot) zu vermeiden, wurde eine Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) für die oben genannten Artengruppen formuliert.

Lebensstätten wie Vogelnester o.ä. konnten bei der Übersichtsbegehung nicht festgestellt werden. Eine Zerstörung oder eine nachhaltige Beeinträchtigung von Lebensstätten (Schadungsverbot) sind dennoch an den beiden Bestandsgebäuden (Lager- und Geräteschuppen) nicht gänzlich auszuschließen. Im Rahmen einer worst-case-Betrachtung sind daher aus gutachterlicher Sicht artenschutzrechtliche Konflikte grundlegend zu erwarten. Vor diesem Hintergrund werden Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF) grundlegend empfohlen. Im Rahmen dieser sind für die beiden oben genannten Artengruppen entsprechende Nisthilfen bzw. Sommerquartiere im Umfeld – vor dem Abriss der Gebäude – anzubringen.

Folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen müssen durchgeführt werden, um Konflikte in Bezug auf den §44 BNatSchG auszuschließen:

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitregelung (V1)

Um Konflikte mit potentiell übertagenden Fledermäusen und Brutvögeln mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist der Beginn der Bauarbeiten nur außerhalb der Brut-/Sommerquartierszeit zulässig (zwischen 01. November – 28. Februar). Ist dies nicht möglich, sind die Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Vorbereitende Maßnahmen (z.B. verschließen von Nischen) sind vor 28. Februar abzuschließen. Dieses Vorgehen soll eine Ansiedlung entsprechender Arten unterbinden. Werden geschützte Arten angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen und die Bauarbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zu unterbrechen.

Die Bauzeitenregelung kann als verhaltensbasierte Maßnahme aus rechtlicher Sicht nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie ist im Zuge der Bauausführung aber zu berücksichtigen.

CEF: Nisthilfen rund Ersatzquartiere (CEF1)

Aufgrund diverser Nischen, Spalten und Höhlungen an den beiden Gebäuden (z.B. Dachvorsprünge) können durch den Abriss potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögel und Fledermäusen entfallen. Als vorsorgende Maßnahme sollten daher im Umfeld für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten entsprechende Nisthilfen und Ersatzquartiere angebracht werden.

Folgende Quartierselemente werden aus gutachtlicher Sicht empfohlen:

2x Schwegler* Fledermausflachkästen 1FF
1x Schwegler* Sperlingskoloniehaus 1SP

Diese müssen bis spätestens zu Beginn der Brutsaison (vor dem Abriss) angebracht werden, damit die Funktion der Lebensstätten weiterhin erfüllt ist.

**oder entsprechendes Modell eines anderen Herstellers*

Es ist vorgesehen die Nisthilfen am bestehenden Gebäude Florianweg 6 anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem Bericht dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes und für Fachgutachten. Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Kostentragung abgeschlossen.

Bodenordnung:

Der im Planbereich liegende Teil des Flurstück 414/5 soll künftig mit dem südlichen Teil des Flurstück Nr. 288/15 zu einem Baugrundstück vereint werden. Die Erschließung ist dann über die Ammerstraße und über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.