

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BERGSTRASSE / SCHULSTRASSE - 2. ÄNDERUNG“

vom 31.01.2022

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Friolzheim ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerörtliche Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung.

Für das vorliegende Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bergstraße/ Schulstraße“, in Kraft getreten 28.10.2004. Dieser sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor und lässt keine weitere Baumöglichkeit für den hinteren Grundstücksbereich zu.

Mittlerweile liegt eine Anfrage des Eigentümers für eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils vor. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung mit Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen im Ortskern, möchte die Gemeinde Friolzheim diese Anfragen unterstützen und die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen hierfür legen. Damit kann der Nachfrage von bereits ortsansässigen Bewohnern nach zusätzlichem Wohnraum nachgekommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Zielsetzung, auf einer unbebauten Fläche im Innenbereich eine qualitativ hochwertige Bebauung, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, zu ermöglichen. Städtebaulich ist die geplante Bebauung der Flurstücke vertretbar und im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten. Die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat daher beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan „Bergstraße / Schulstraße – 2. Änderung“ aufzustellen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,125 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Friolzheim und ist über die Brühlstraße erschlossen. Fußläufig erreichbar sind neben dem Rathaus auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bushaltestellen. Angrenzend befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Bergstraße / Schulstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1250 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewandt werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Verfahren ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbe-

dürftig. Damit die ist Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion festgelegt und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Pforzheim.

In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich Siedlung Bestand festgelegt



Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald (genehmigt 23.03.2017), Standort des Plangebietes in rot

3.2 Flächennutzungsplan 2025

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), ist das Plangebiet

als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der geplanten Wohnnutzung ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

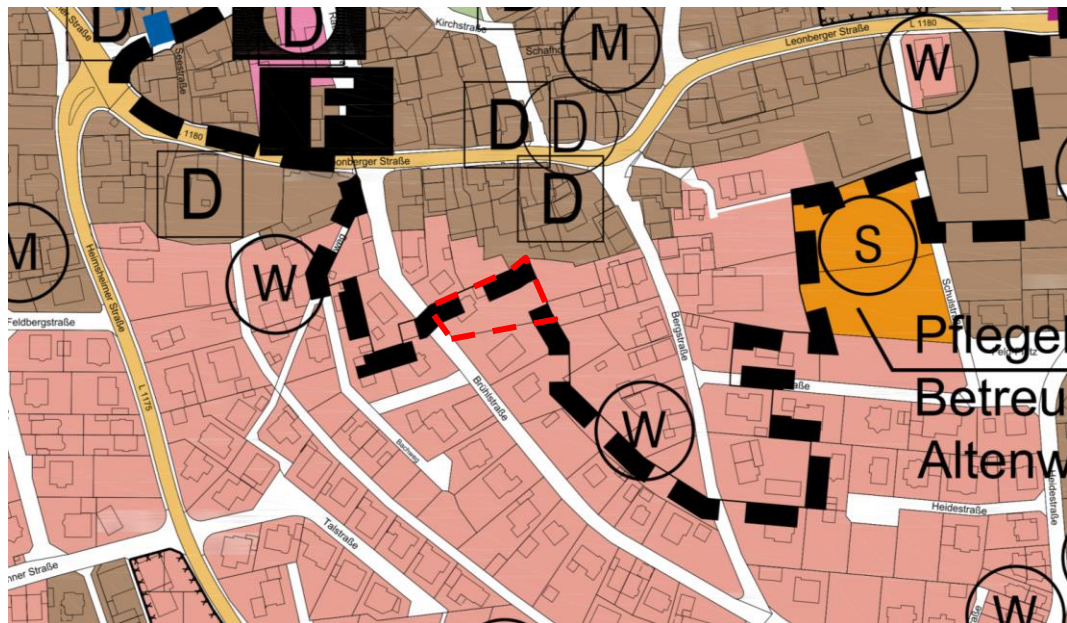


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, mit Plangebiet in rot

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bergstraße/Schulstraße“, in Kraft getreten am 28.10.2004 mit der 1. Änderung vom 26.11.2009.

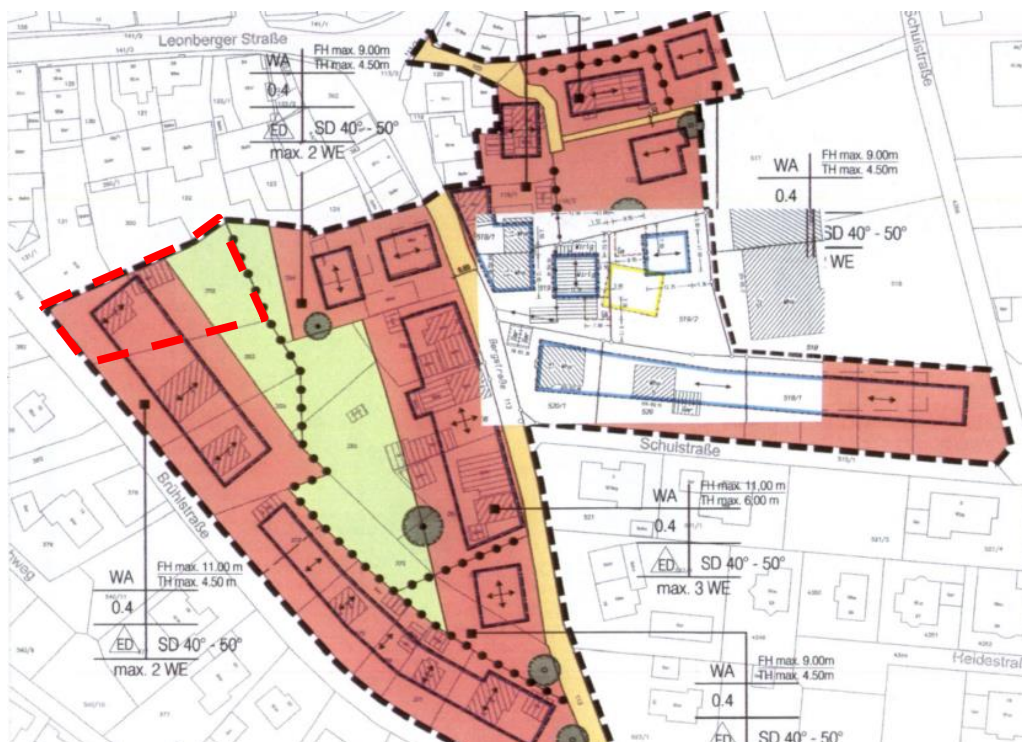


Abbildung 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bergstraße/Schulstraße“ mit der ersten Änderung. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in rot.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die in der Region Nordschwarzwald liegende Gemeinde Frielzheim gehört verwaltungsrechtlich zum Landkreis Enzkreis und liegt im Heckengäu. Frielzheim liegt ca. 35 km westlich von Stuttgart und ca. 15 km östlich von Pforzheim entfernt.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesautobahn 8 kann in Richtung Osten Stuttgart und in Richtung Westen Pforzheim erreicht werden. Die Landesstraßen ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Frielzheim gehört zum Verkehrsverbund Pforzheim-Enzkreis. Verschiedene Buslinien queren die Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zentral gelegen an der Brühlstraße in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu den zentralen Einrichtungen des Zentrums von Frielzheim.



Abbildung 4: Lage im Siedlungsraum, mit Plangebiet in Rot, Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Zugriff am 11.05.2020

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Gemeinde Frielzheim zählt zum größten Teil zu der naturräumlichen Haupteinheit „Neckarbecken“. Im Süden liegen Teilbereiche der Gemarkung in der Einheit „Obere Gäue“.

Das Heckengäu ist eine ländlich geprägte Region, die sich durch eine hügelige, stark landwirtschaftlich genutzte Landschaft auszeichnet. Aufgrund seines verkars- teten Muschelkalkuntergrunds ist das Heckengäu eine trockene Region.

4.3 Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzge- biete, Nationalparks und Naturparks sind im Plangebiet selbst sowie in der direk- ten Umgebung nicht vorhanden.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht aus- geschlossen werden.

4.5 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Frielzheim. Das Umfeld des Plan- gebietes wird durch Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig wohnbaulich genutzt. Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bergstraße / Schulstraße“ wurde eine stra- ßenbegleitende Bebauung mit einem Einzelhaus umgesetzt. Der rückwärtige Be- reich ist bereits mit einer Garage und einem großen Schuppen bebaut. Die übrige Fläche wird als Garten genutzt.



Abbildung 5: Lage im Raum, mit Plangebiet in Rot, Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Zugriff am 16.06.2021

4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,125 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke: 325 und 325/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

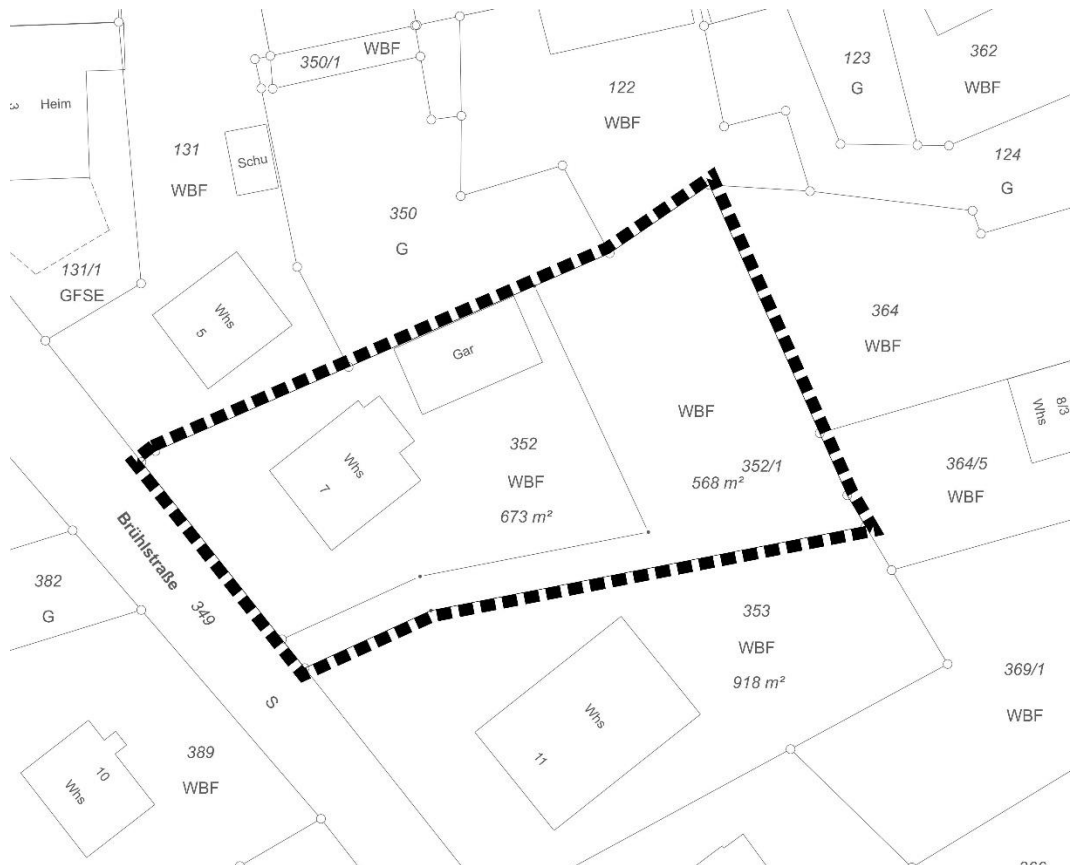


Abbildung 6: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Bergstraße / Schulstraße“ - 2. Änderung

5 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung sieht eine Nachverdichtung des rückwärtigen Gartenbereiches vor. Dieser wird gegenwärtig bereits durch eine Garage, die weiterhin bestehen wird und einen Schuppen genutzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Förderung der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch diesen Gartenbereich mit einem Wohngebäude zu nutzen. Grundsätzlich soll hier derselbe städtebauliche Maßstab angelegt werden, wie er bereits in der Umgebung vorhanden ist.

Die Erschließung erfolgt über die Brühlstraße.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die „Brühlstraße“, die in die „Leonbergerstraße“ mündet, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine fußläufige Erreichbarkeit zu den öffentlichen Einrichtungen sowie Geschäften und Läden in Friolzheim ist gegeben.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist vorhanden.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der Brühlstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden. Das geplante Gebäude kann an diese Leitungen angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

7 Gutachten

Zur grundsätzlichen Beurteilung wurde ein Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte des Artenschutzes zu prüfen. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplans. Auf das ausführliche Gutachten wird verwiesen. Nachfolgend ist daher lediglich eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge der Gutachten aufgeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst. Hervorgehobene Passagen wurden aus den Gutachten übernommen.

7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch die Planungen zu erhalten.

Auf die „Artenschutzrechtliche Einschätzung Friolzheim Falkenstraße 10“, Peter-Christian Quetz, Dipl. – Biol., Gutachten Ökologie Ornithologie, Berlin, April 2021 wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

(Auszug aus der Prüfung, S. 20)

„7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Der Bebauungsplan „Bergstraße/Schulstraße“ von Friolzheim soll geändert werden. Durch Umgestaltung und Nachverdichtung soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück mit der Flurstück Nr. 352, östlich der Brühlstraße.

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind Rückbau- und Rodungsmaßnahmen in Teilbereichen des Grundstücks erforderlich. Veränderungen des bewohnten Wohngebäudes und der dazugehörigen Garagen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Dazu fand am 28.04.2021 eine detaillierte Begehung des Plangebiets (Gebäude und Freiflächen) statt. Das Wohnhaus wurde lediglich von außen begutachtet, die übrigen Gebäude von innen und außen. Alle Gartenbereiche waren zugänglich.

*Als mögliche betroffene Tierarten bzw. -gruppen sind insbesondere Vögel und Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Hinweise auf weitere europarechtlich geschützte Tier oder Pflanzenarten lagen nicht vor. Auch Hinweise auf die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie die rote Waldameise (*Formica rufa*) gab es auf dem Grundstück nicht.*

Um die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG (Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsstadien) zu vermeiden, sollten Baufeldbereinigungen außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit stattfinden. Ein geeigneter Zeitraum hierfür liegt im Winterhalbjahr, zwischen Oktober und Februar. Die drei älteren Obstbäume sollten vorsorglich erst ab November entnommen werden, außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen.

Es ist nicht bekannt, wann die Neubebauung mit vorgeschalteter Baufeldberäumung stattfinden soll. Für dieses Jahr ist die Begutachtung der vorhandenen Habitatstrukturen sowie Gehölze und Gebäude hinsichtlich aktueller Nutzungs- bzw. Besatzsituation erfolgt. Die vorliegenden Ergebnisse sind bis zur nächsten Brutperiode gültig. Wird in diesem Zeitraum keine Baufeldbereinigung durchgeführt, ist die Begutachtung zu wiederholen – für die aktuelle Planung handelt es sich dabei i. W. um Gebäuderückbau und Gehölzrodungen.“

[“Bebauungsplan „Bergstraße/Schulstraße, 2. Änderung“, Friolzheim - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung -, HPC AG, Projekt-Nr. 2212040, Rottenburg a. N., 19.05.2021“]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Bergstraße/ Schulstraße - 2. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der bisherigen Gartenfläche, kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Frielzheim wird durch die Planung ergänzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und Garagendächer zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete „WSG Hummelquelle/ Neue Quelle, Gemeinde Tiefenbronn“ (WSG-Nr-Amt 236128).

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im bestehenden Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Frielzheim zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Das Plangebiet ist allseitig umgeben von bebauten bzw. versiegelten Bereichen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Ortsbild wird durch die Lage der Bebauung in zweiter Reihe nicht beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt, sind nicht zu erwarten.

Ökologische Festsetzungen

Das Plangebiet ist dem Innenbereich gem. § 13a BauGB zuzuordnen und hält die Vorgaben für die Wahl des §13a BauGB-Verfahren ein. Somit ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen.

Ökologische Festsetzungen bzw. Hinweise sind:

- zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten,
- die Umsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- die Verpflichtung auf den Garagendächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind grundsätzlich mit dem Wohnen in zentraler Lage vereinbar und werden damit

ebenfalls zugelassen. Diese Zulässigkeit ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und den umgebenden Nutzungen entspricht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind sowohl aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs als auch aufgrund der widersprechenden Charakteristik in Bezug auf die umgebende Bestandbebauung nicht erwünscht. Nicht zulässig sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und da sie der Prägung des Gebietes widersprechen. Diese Nutzungen sind innerhalb der Gemeinde Frielzheim an anderer Stelle zulässig und geeigneter.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Fläche zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ermöglicht.

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, um eine der Gebäudetypologie angepasste und zweckmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und auch zur Schaffung von ausreichend Stellplätzen, im Hinblick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

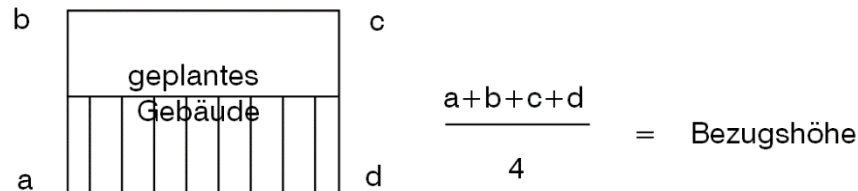
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist auf die geplante städtebauliche Kubatur abgestimmt. Es wird dabei gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und Traufhöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, aber dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Ortsbild einfügt und die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Für die Bezugshöhenberechnung wird bei dem Gebäude direkt an der Brühlstraße die Straßenhöhen herangezogen.

Im rückwärtigen Bereich („zweite Reihe“) wird die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) auf Basis der bestehenden Geländeoberfläche getroffen. Durch die Mittelung der Geländehöhe der vier Außenecken ist gesichert, dass sich die Gebäude in das Gelände einfügen.

Skizzenhafte Darstellung der Geländehöhenermittlung als Bezugshöhe:



Die Regelungen für haustechnische Anlagen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden, indem diese flächendeckend auf den Dächern errichtet werden können.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die bestehende städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des hinter liegenden Grundstücksteils gegeben ist. Die Baugrenze auf dem Flurstück 352 wurde gegenüber der bisherigen Festsetzung nach Südosten verkleinert, um die Zuwegung in das rückwärtige Flurstück zu ermöglichen. Die bisherige Baugrenze entlang der Brühlstraße, die sich über die Flurstücke 352, 353 und 369 erstreckte, endet nun am Flurstück 352/1.

Der ursprüngliche Gedanke einer straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgarten wird beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich ermöglichen eine größtmögliche, flexible Bebauung der zweiten Reihe.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 1,50 m ist in der städtebaulichen Konzeption und der z.T. damit verbundenen Grundstückstiefe begründet. Diese lässt z.B. einen großzügigen Süd- und Westgarten entstehen, innerhalb dessen z. B. die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der

überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Ebenfalls fanden gestalterische und verkehrliche Gesichtspunkte Berücksichtigung.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um einen geordneten Straßenraum zu erzielen, sind Garagen jedoch mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Durch den Abstand von 5,0 m zwischen Garagenvorderfront und Straßenraum soll sichergestellt werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist (5,0 m).

A4.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet ist es aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und trägt zu einem harmonischen Straßenraum bei.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B3 Stellplatzverpflichtung).

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz - Bauzeitenregelung

Die Festsetzung, die Baufeldbereinigung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen durchzuführen wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

A7.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7.3 Dachbegrünung von Garagen

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

A7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzzwang

Pflanzungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und fördern somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die festgesetzte Dachform entspricht der näheren Umgebung und den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes „Bergstraße / Schulstraße“ sowie der gewünschten Entwicklung im Gebiet.

Die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben in Wohngebieten (WA, WR) und Mischgebieten (MI) in Bebauungsplänen für das Gebiet der Gemeinde Friolzheim“, beschlossen am 19.02.2001, ist zu beachten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

Die „Satzung über die Zulässigkeit von Dachgauben in Wohngebieten (WA, WR) und Mischgebieten (MI) in Bebauungsplänen für das Gebiet der Gemeinde Friolzheim“, beschlossen am 19.02.2001, ist zu beachten.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist eine durchgrünte Bebauung. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

B2.2 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

11 Flächenbilanz

Der gesamte Planbereich in einer Größe von ca. 1250 m² wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Brühlstraße“ bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen an.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Es sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren notwendig.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie die Kosten für eventuelle zusätzliche Hausanschlüsse Wasser und Abwasser werden von den Eigentümern übernommen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann dem Wunsch des Grundstückseigentümers entgegengekommen werden und in zentralörtlicher Lage neuer Wohnraum geschaffen werden sowie die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gesichert werden.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Friolzheim, den

.....

Michael Seiß

Bürgermeister