

Gemeinde Friolzheim

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LEHEN II – 3. ÄNDERUNG“

vom 11.06.2021

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/ Prüfungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das vorliegende Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lehen II“, teilweise mit Änderungen, in Kraft getreten am 05.12.1962. Dieser sieht ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung vor und schließt weitere Baumöglichkeiten für die recht groß geschnittenen Grundstücke im hinteren Bereich aus.

Mittlerweile liegen verschiedene Anfragen von Bewohnern zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile vor. 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. Da die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bereits im Vorfeld abgefragt wurde, wurde der Geltungsbereich entsprechend der positiven Rückmeldungen angepasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Friolzheim hat am 20.07.2020 beschlossen den Bebauungsplan „Lehen II – 3. Änderung“ aufzustellen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,48 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 Lehenstraße erschlossen. Fußläufig erreichbar sind neben dem Rathaus auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bushaltestellen.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen sowie im Südosten der örtliche Friedhof.

Mit der vorliegenden Planung soll innerörtlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen werden, womit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben ist.

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 „Lehen II – 3. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 5.730 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVP 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 UVP 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)) oder 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 entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nach dem derzeitigen 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)

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrecht- liche 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 nichtausgleichsbedürftig. 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 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. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

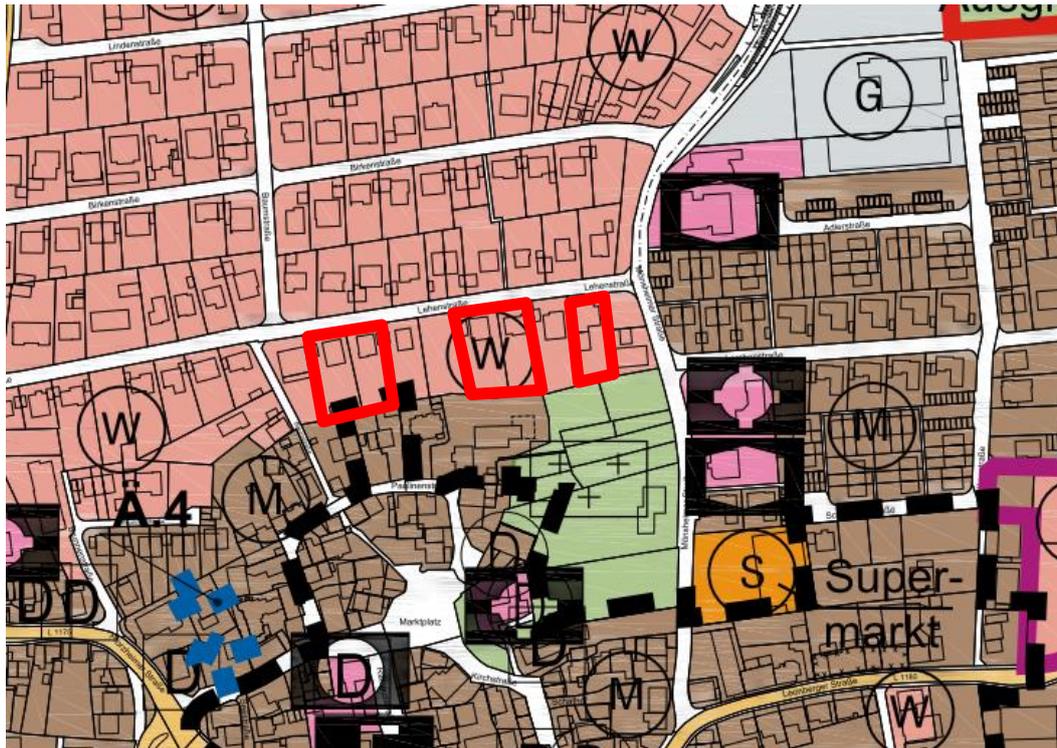


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025, mit Plangebiet in rot

3.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lehen II“ – 2. Änderung in Kraft getreten am 05.12.1962 mit diversen Änderungen. Durch das vorliegende Verfahren „Lehen II – 3. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Lehen II“ – 2. Änderung in diesem Bereich aufgehoben.

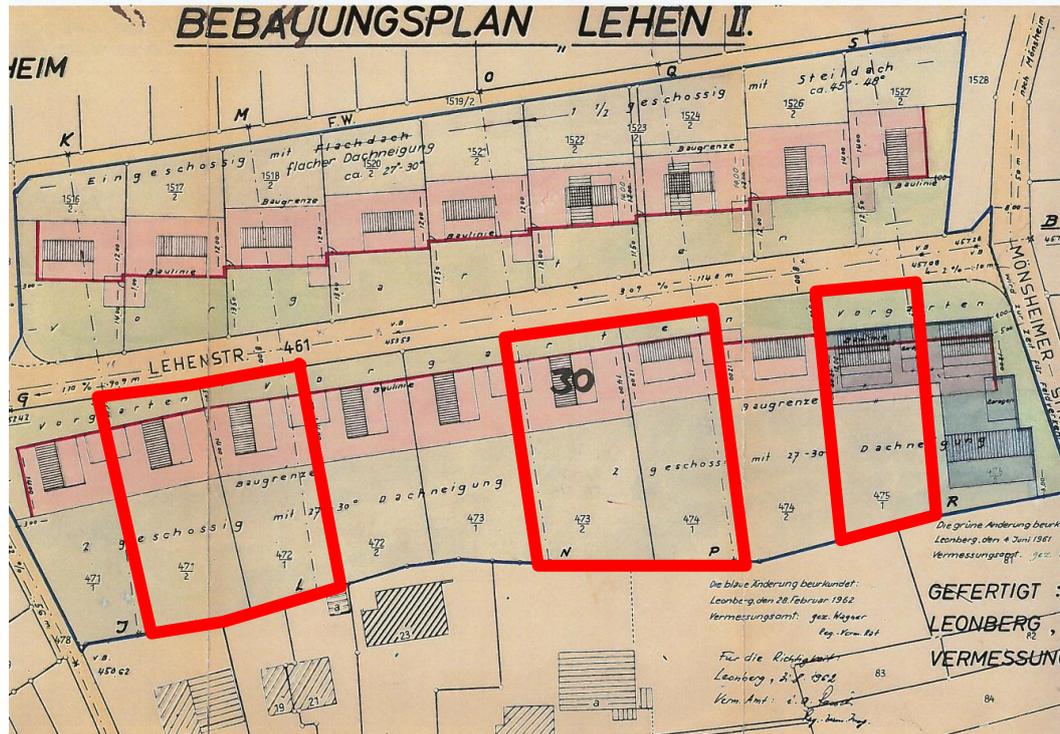


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Lehen II“ – 2. Änderung mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in Rot.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die in der Region Nordschwarzwald liegende Gemeinde Friolzheim gehört verwaltungsrechtlich zum Landkreis Enzkreis und liegt im Heckengäu. Friolzheim 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.

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zentral gelegen an der Lehenstraße.

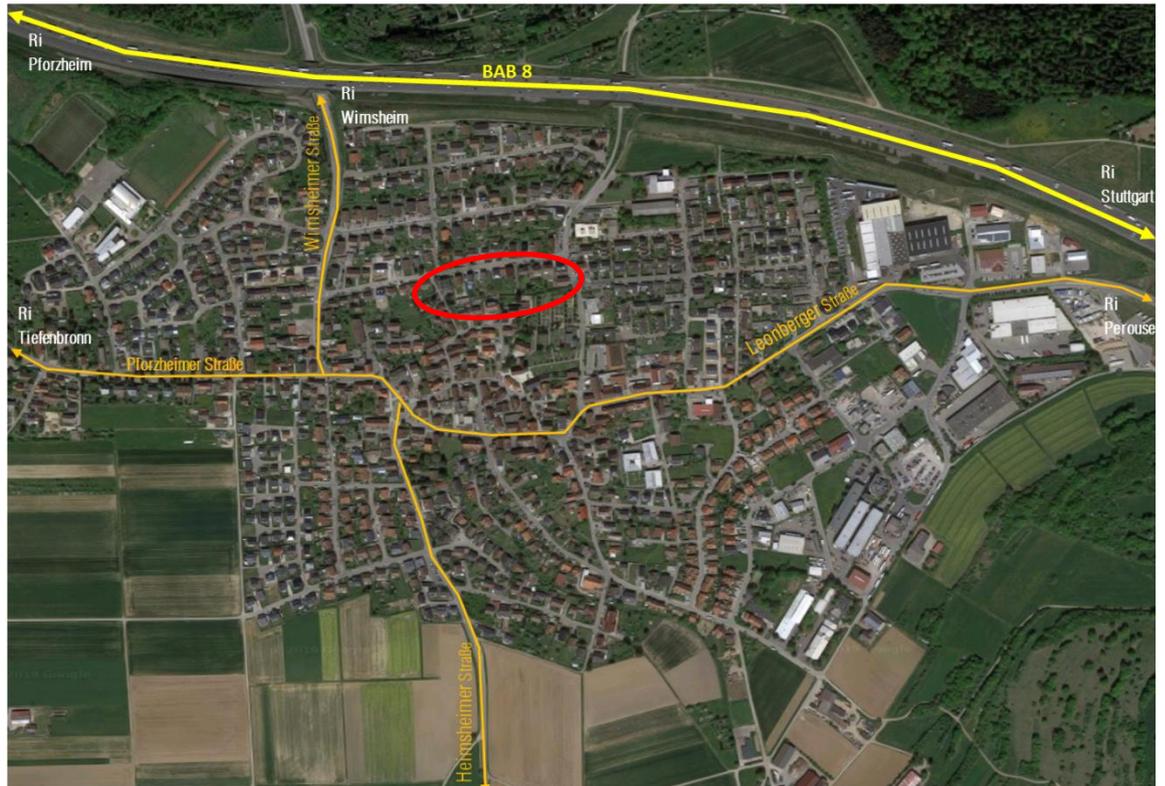


Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum, mit Plangebiet in Rot, Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Zugriff am 11.05.2020

4.2 Topographie

Das Plangebiet hat ein leichtes Ost-West-Gefälle von ca. 459 auf 454 m ü. NN.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit vollständig wohnbaulich genutzt. Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lehen II“ wurde eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern umgesetzt, die in den rückwärtigen Bereichen Gärten vorsieht und als solche genutzt werden. Vereinzelt ist der Gartenbereich bereits mit Garagen bebaut.

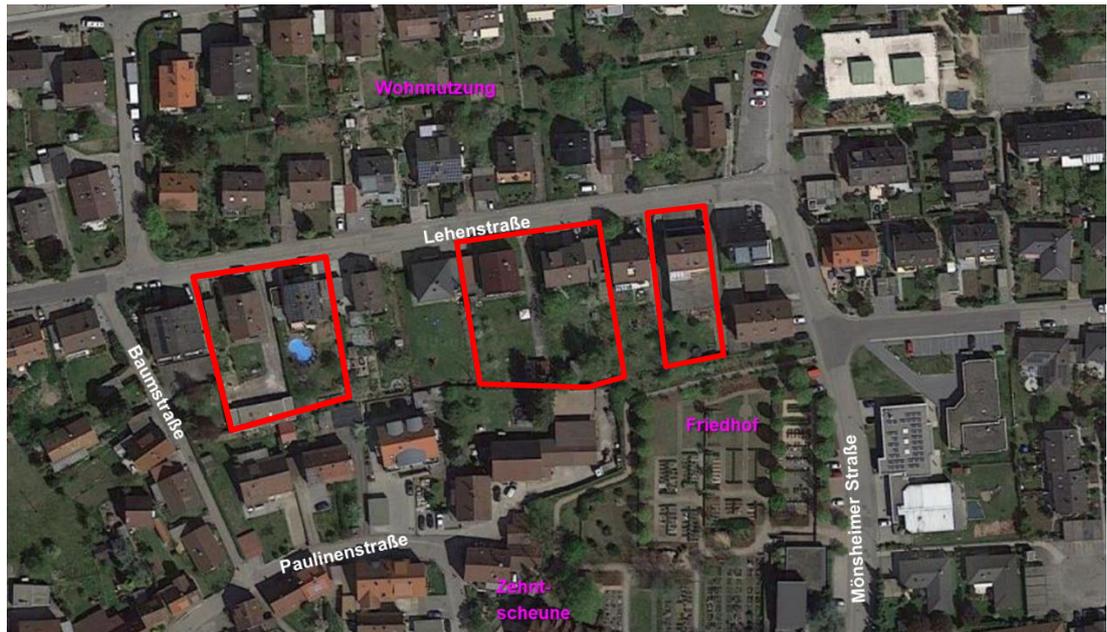


Abbildung 4: Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in Rot, Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Zugriff am 11.05.2020

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,48 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke: 471/2, 472/1, 473/2, 474/1 und 475/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung sieht eine Nachverdichtung der rückwärtigen Gartenbereiche vor. Im westlichen Teilgeltungsbereich ist dieser Bereich bereits mit Garagen und anderen baulichen Anlagen bebaut. Im östlichen Teilgeltungsbereich werden die Gartenbereiche als solche genutzt und sind mit Vegetationsstrukturen bestanden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Förderung der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch diese Gartenbereich mit Wohngebäuden zu nutzen. Grundsätzlich soll hier derselbe städtebauliche Maßstab (Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen) angelegt werden, wie er bereits in der Umgebung vorhanden ist. Die Erschließung erfolgt über die Privatgrundstücke. Im südöstlichen Bereich ist bei einer Nachverdichtung der bestehende Friedhof zu berücksichtigen, von dem ein gewisser Pietätsabstand zu wahren ist. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Lehenstraße und die Mönzheimer Straße, die im weiteren Verlauf an die Leonberger Straße anschließt, 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 im Ortskern vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden über die vorderliegenden privaten Grundstücke erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der Lehenstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation, etc.) vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Da die hinter liegenden Grundstücksteile topographisch tieferliegen als die Lehenstraße, in denen sich Kanäle befinden, muss das anfallende Wasser auf die notwendige Höhe durch private Pumpeinrichtungen gehoben werden.

7 Gutachten/ Prüfungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung wurden Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte des Artenschutzes zu prüfen. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten wird verwiesen. Nachfolgend ist daher jeweils 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 "BP „Lehen II – 3. Änderung“ in Friolzheim – Artenschutzrechtliche Untersuchung –, HPC AG, Projekt-Nr. 2200934, Rottenburg a. N., 07.07.2020“ wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

(Auszug aus der Prüfung, S. 22 f.)

„6 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das Gebiet südlich der Lehenstraße in Friolzheim soll umgestaltet werden. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist auf sechs Grundstücken eine Nachverdichtung angedacht, dazu sind ggf. auch Abriss- und Rodungsmaßnahmen in Teilbereichen der betroffenen Flurstücke erforderlich. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig. Aktuell liegen Anfragen zu einer weiteren Bebauung auf den Flurstücken 471/2 (Lehenstr. 22) und 473/2 (Lehenstr. 30) vor. Veränderungen der bestehenden Wohngebäude sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens war das Gebiet zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes zu prüfen. Dazu fand am 22.04.2020 eine detaillierte Begehung des Gebiets statt. Begutachtet wurden die Gebäude von außen sowie die zugehörigen Freiflächen. Alle Gartenbereiche waren zugänglich. Alle Hauptgebäude sind derzeit bewohnt, eine Besichtigung der Innenräume wurde nicht durchgeführt.

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.

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

Es ist nicht bekannt, wann die Neubebauung mit vorgeschalteter Baufeldberäumung stattfinden soll. Zeitnah vor den Räumungsarbeiten - für die aktuelle Planung handelt es sich dabei i. W. um Gehölzrodungen - wird eine Kontrollbegehung zur aktuellen Nutzungs- bzw. Besatzsituation durch die genannten Artengruppen empfohlen. Abhängig vom Ergebnis ist ggf. ein Ersatz von entfallenden Fledermausquartieren bzw. Vogelbruthöhlen erforderlich, welche dann ggf. vorliegen. Für die diesjährige Aktivitäts- bzw. Brutperiode ist die Kontrolle erfolgt; die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) treten bei einer zeitnahen Rodung nicht ein.

Für alle Bestandsgebäude gilt, dass bei größeren baulichen Veränderungen, insbesondere vor Abriss, eine zeitnahe Kontrollbegehung zur aktuellen Nutzungs- bzw. Besatzsituation durch die genannten Artengruppen zu erfolgen hat. Gegebenenfalls sind dabei auch die Innenräume zu berücksichtigen. Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung sind entsprechende Maßnahmen notwendig, z. B. Anbringen von Ersatzquartieren/Nistkästen für Vögel oder Fledermauskästen.“

[“BP „Lehen II – 3. Änderung“ in Friolzheim – Artenschutzrechtliche Untersuchung –, HPC AG, Projekt-Nr. 2200934, Rottenburg a. N., 07.07.2020“]

7.2 Hydraulische Überprüfung Lehenstraße

Durch Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Stuttgart, 09.06.2020 wurde das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Friolzheim hinsichtlich der zusätzlichen Bebauung geprüft. Im Ergebnis ist

festzuhalten, dass „*der geplanten Nachverdichtung in der dargestellten Art und Weise aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken entgegenstehen*“.

Auf die Anlagen „Hydraulische Überprüfung Lehenstraße, Gemeinde Frielzheim, Klinger und Partner, Projekt-Nr. TS-04886, Stuttgart, 09.06.2020“ und „Stellungnahme BP-Lehen II – Anpassung Abwasserhebeanlagen, Klinger und Partner, TS-05671, Stuttgart, 02.06.2021“ wird verwiesen.

7.3 Friedhof

Der Bebauungsplan „Lehen II – 3. Änderung“ liegt nordwestlich des Friedhofs in Frielzheim.

Nach § 8 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofs Zwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.

8 Umweltlage

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wohnraum schafft.

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 folgend kurz dargestellt.

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 Gartenflächen, 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 Untersuchung, 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) und „WSG Quelle + TB Lerchenhof, ZV Friolzheim-Wimsheim“ (WSG-Nr-Amt 236223). 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 Friolzheims 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 und
- 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 entsprechend 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.

Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind an diesem Standort ebenfalls denkbar, bedürfen jedoch aufgrund ihres möglichen Konfliktpotentials einer konkreten Prüfung auf Genehmigungsebene, sodass diese wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologischen gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Gebietes befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. örtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Gebietes sowie der gewünschten baulichen Struktur innerhalb des Plangebietes.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und dem Duktus der bestehenden baulichen Struktur.

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 offene Stellplätze und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Offene Stellplätze beeinträchtigen das städtebauliche Bild weniger als z.B. Garagen. Zudem müssen sie mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden. Garagen und Nebenanlagen sind bis zu einem Wert von 0.6 zulässig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die gewünschte Gebäudekubatur wird des Weiteren über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb derer sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann. Dies entspricht der Systematik des bisher bestehenden Bebauungsplans „Lehen II“ von 1961.

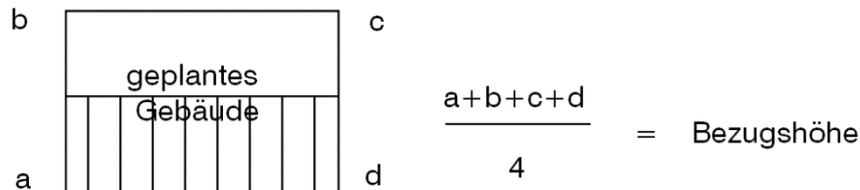
A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe ist auf die geplante städtebauliche Kubatur abgestimmt. Es wird dabei gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in vertraglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Für die Bezugshöhenberechnung werden bei den Gebäuden direkt an der Lehenstraße die im zeichnerischen Teil eingetragene „Bestandshöhen Kanaldeckel“ herangezogen.

Im rückwärtigen Bereich („zweite Reihe“) wird die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) auf Basis der bestehenden Geländeoberfläche getroffen, da im Plangebiet ein bewegtes Gelände vorhanden ist und aufgrund von flexiblen Planvorgaben die Lage der zukünftigen Gebäude nicht konkret festgesetzt sind. 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

Bei der Festsetzung steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Die Längenbeschränkung von 15 m wurde aufgenommen, um die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.

Hinweis: Grenzbau ist nicht zulässig. Die Abstände sind entsprechend gem. § 5 LBO zu berücksichtigen!

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 Baulinie entlang der Lehenstraße entspricht der bisherigen Festsetzung und soll auch so fortgeführt werden. So wird auch zukünftig noch der ursprüngliche Gedanke einer straßenbegleitenden Bebauung mit Vorgarten Rechnung getragen. Die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich ermöglichen eine größtmögliche, flexible Bebauung der zweiten Reihe.

Um das Bestandsgebäude, das über die festgesetzte Baugrenze hinausragt, auch bei Um- oder Ausbauten zu sichern wurde die Sonderregelung getroffen.

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. häufig 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 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und oberirdische Garagen

Der bisherigen Systematik des Bebauungsplans „Lehen II“ folgend, wird der Bereich zwischen Gebäude und Lehenstraße größtmöglich freigehalten. Lediglich offene Stellplätze und städtebaulich nicht wirksame Tiefgaragen werden in diesem Bereich zugelassen, um den Charakter eines Vorgartens zu wahren.

A4.3 Nebenanlagen

Auch Nebenanlagen können sich negativ auf das Straßenbild auswirken. Aus diesem Grund wurden auch diese im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird das bestehende Mischsystem der Gemeinde genutzt. Ein getrenntes System besteht derzeit nicht.

Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

Aufgrund der Höhenlage der Kanäle in der Lehenstraße muss das Abwasser der Gebäude im rückwärtigen Bereich auf die entsprechende Höhe gepumpt werden.

A5.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

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

A5.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates und der Vegetationsschicht 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.

A5.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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.

Bei der Außenbeleuchtung ist auf eine gute Lichtlenkung, d.h. streulichtarme Anlagen zu achten. Die Leuchtmittel sollten im Spektrum zwischen 2.000 bis max. 3.000 Kelvin (Farbtemperatur warmweiß) liegen. Dieses Licht mit geringem Blauanteil stört den Tag-Nacht-Rhythmus von Menschen weniger und zieht deutlich weniger Insekten an. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke im Plangebiet.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 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.

A8 Bedingte Festsetzung

Der festgesetzte Bereich befindet sich innerhalb des 10 m Abstandes um den Friedhof. Ausnahmen für die Bebauung innerhalb dieses Bereiches können von der Baurechtsbehörde ausgesprochen werden, sodass dieser Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit dieser Auflage belegt wurde.

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 „Lehen II“ 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 Frielzheim“, 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

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 auf in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

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. Die Stellplatzverpflichtung gilt für neu entstehende Wohnungen.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

11 Flächenbilanz

Der gesamte Planbereich in einer Größe von ca. 4.760 m² wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Lehenstraße“ bereits erschlossen, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden über die privaten Grundstücke erschlossen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von den Eigentümern übernommen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann dem Wunsch der Eigentümer entgegengekommen werden und in zentralörtlicher Lage neuer Wohnraum geschaffen werden. Die große Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen kann somit etwas bedient werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

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

Frielzheim, den

.....

Michael Seiß
Bürgermeister