

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Frickingen

Begründung mit Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Kappelesäcker"

Begründung
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 05.06.2013/16.09.2013/
31.07.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „**Kappelesäcker**“
in Dischingen-Frickingen gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Frickingen besteht konkreter Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung. Die Gemeinde hat Baugebiet Hofwiesen nur noch zwei Bauplätze zu vergeben. Als innerörtliche Potenziale in Frickingen wurden von der Gemeindeverwaltung Flächen von ca. 9.000 m² erhoben. Diese Flächen sind jedoch in Privathand und überwiegend in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben. Eine Bebauung ist daher nur sehr zögerlich zu erreichen.

Mit der Planung eines kleinen Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu Kirche, Feuerwehr und Rathaus soll eine zentrumsnahe Entwicklung für den Eigenbedarf vorangetrieben werden.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg weist die überplante Fläche bisher als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz aus. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Gemeinderat hat 2012 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Darin soll das überplante Gebiet mit 1,05 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im Ausgleich dazu wird die bisherige Erweiterungsfläche im Westen von Frickingen mit 1,4 ha aufgegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im dörflich geprägten Teilort wurde der Geltungsbereich als "Dorfgebiet – MD" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flst. 66 (Teilfl.), Flst. 67 (Teilfl.), Flst. 69 (Teilfl.), Flst. 70 (Teilfl.), Flst. 73 (Weg), Flst. 74, Flst. 77 (Teilfl.), Flst. 75/2 (Randbereich Nördlinger Straße).

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Frickingen, nördlich der K 3005 von Frickingen nach Dunstelkingen. Das Gelände liegt zwischen 568 und 572 m ü. NN. Westlich davon grenzt eine bestehende Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehr, Kirche und Rathaus an.

5.2 Geologische Verhältnisse

Nach der vorläufigen geologischer Karte überlagern im Plangebiet gering verfestigte Gesteine der Bunten Brekzie (Gemenge verschiedener Gesteine mit feinkörniger Matrix) der tertiären Impakt-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit oberjurassische Karbonatgesteine.

Die Gesteine der Bunten Brekzie stellen einen heterogenen, ggf. setzungsanfalligen Baugrund dar. Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Erdfälle) sind bei Unterlagerung durch verkarstungsfähige Karbonate nicht gänzlich auszuschließen. Diese können von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie u. U. an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Im hochauflösenden Digitalen Geländemodell ergeben sich jedoch keine konkreten Hinweise auf entsprechende Strukturen.

5.3 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche intensiv genutzt. Ein kleinerer Teil (Flst. 77 und 74) wird als Obstgarten genutzt.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde ist im Eigentum der benötigten Flächen bzw. kann diese erwerben. Von einer Baulandumlegung kann abgesehen werden.

5.5 Archäologischer Denkmalschutz

Im Osten des Plangebietes verläuft im Zuge des Weges Flst. 65 das Kulturdenkmal: Römische Straße Faimingen-Oberdorf. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Es werden Sondagen und Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers empfohlen, um Planungssicherheit zu erhalten. Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, wurde die Erschließungsstraße und das Baufenster nach Westen verschoben, sodass ein 15,0 m breiter Grünstreifen im Denkmalbereich erhalten bleibt. Dieser dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und kann nicht überbaut werden.

5.6 Vorhandener Baubestand

Auf der Fläche befinden sich keine Gebäude. Eine Elektrofreileitung 20 kV führt von Nord nach Süd darüber. Diese Leitung muss verlegt werden.

5.7 Vorhandene Erschließungsstraßen

Im Plangebiet kann von der Nördlinger Straße (Erschließungsbereich) und von der K 3005, derzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, erschlossen werden.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die westlich liegenden Flächen sind Gemeinbedarfsflächen. Hier ist das Ortszentrum mit Kirche, Rathaus und Feuerwehr gelegen.

Die östlich, südlich und nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt eine Obstwiese an, die restlichen Fläche sind als Acker genutzt.

Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflur II eingestuft.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird von der Nördlinger Straße über den bestehenden Feldweg (Flst. 73) zunächst nach Osten, dann nach Süden zur K 3005 geführt. Der Ausbau erfolgt als „Wohnweg“ nach RAST'06 auf einer Breite zwischen 4,5 m und 7,0 m. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen. Die Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße liegt bereits vor und ist nachrichtlich im Planteil dargestellt. Die Straße soll künftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Zur Realisierung des Anschlusses an die K 3005 und zur Sicherung der Erschließung von zwei Baugrundstücken ist es notwendig, die Ortsdurchfahrtsgrenze der K 3005 etwa 120 m nach Osten zu verlegen. Der Anschluss an die K 3005 ist notwendig, um Lkws, insbesondere Müllfahrzeugen, ein leichtes Befahren der Erschließungsstraße zu ermöglichen und überdimensionierte Wendeflächen zu vermeiden.

7.2 Ruhender Verkehr

Parkierung kann im öffentlichen Straßenraum dort erfolgen, wo die Breite dies zulässt. Ansonsten werden die Bauherren Stellplätze entsprechend ihrem Bedarf auf den Grundstücken anlegen. Da die öffentlichen Flächen sparsam ausgestaltet sind, werden aus städtebaulichen Gründen 2 Stellplätze pro Wohnung verlangt.

7.3 Fußgängerverkehr

Ein separater Fußweg ist für den geringen Bedarf nicht erforderlich.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich geringfügig berührt. Zur Erschließung der Flurstücke 69 und 70 ist ein Grasweg vorgesehen, der in öffentlichem Eigentum verbleibt.

7.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen AKP (Allgemeinen Kanalisationsplan) Frickingen hydraulisch nicht vollständig enthalten.

Eine Zustimmung kann dennoch erfolgen, weil beabsichtigt ist, die Entwässerung in einem modifizierten Trennsystem durchzuführen und die Planung mit dem Landratsamt bereits abgestimmt wurde. Erst wenn eine genehmigungsfähiger Antrag bei der Unteren Wasserbehörde vorliegt, kann mit den Erschließungsarbeiten bzw. der Bebauung begonnen werden.

7.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

7.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Schutzgebietesverordnung ist zu beachten.

7.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck. In der Erschließungsstraße wird die Wasserleitung verlegt.

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Erschließungsstraße ist als Ring angelegt, sodass jedes Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden kann.

Ein zusätzlicher Standort für Wertstoffcontainer in Frickingen ist nicht erforderlich.

7.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Boden- und Altlastengesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen.

7.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluß an sonstige Versorgungsnetze, insbesondere für Strom und Kommunikation, ist möglich. Das Glasfasernetz wird derzeit durch die ODR-SDT im Ort aufgebaut.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Bauflächen für die Eigenentwicklung abdecken. Aus diesem Grund ist der Planbereich als "Dorfgebiet - MD" im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen im Dorfgebiet (Vergnügungsstätten) sind aus städtebaulichen Gründen hier nicht erwünscht und daher ausgeschlossen.

8.2 Grund- und Geschößflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist das zulässige Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Für die Geschosfläche wurde 0,8 festgesetzt, damit auch kleine Grundstücke im Sinne eines flächensparenden Bauens gut ausgenutzt werden können.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = \max. II$ festgesetzt. Damit fügt sich das Gebiet in die dörfliche Struktur ein, die ein- und zweigeschossige Gebäude aufweist.

8.4 Bauweise

Vorgesehen sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Um gegebenenfalls jedoch die Erstellung von Doppelhäusern zu ermöglichen, ist auch diese Bauform zugelassen.

8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen können innerhalb der Baugrenzen auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche beliebig angeordnet werden. Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Stellplatz vor der Garage dient der Entlastung öffentlicher Stellplätze für die Anwohner und Besucher.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist jedoch zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

8.6 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen nach § 2 (2) LBO BW sind mit einer Größe von bis zu 40 m³ Bruttorauminhalt generell im Plangebiet innerhalb und außerhalb des Baustreifens zugelassen. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch ein Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

8.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu vermeiden, ist die Zahl der Wohnungen im Einzelhaus und in der Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Für eine verdichtete Bebauung ist die Erschließungsinfrastruktur nicht konzipiert.

8.8 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde, dem Stand der Planung entsprechend, im Bebauungsplan dargestellt.

Um ein ruhigeres Wohnen zu ermöglichen, ist für die Straßen ein Ausbau vorgesehen, der für eine „Tempo-30-Zone“ geeignet ist. Für den Ausbau wurde ein detaillierter Straßenbauentwurf hergestellt. Belange des Winterdienstes, der Müllabfuhr und des Rettungswesens werden berücksichtigt.

8.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die beiden südöstlichen Grundstücke grenzen sowohl an die K 3005, als auch an die neue Erschließungsstraße. Es wurde hier festgesetzt, dass von diesen beiden Grundstücken keine Ausfahrten auf die K 3005 erfolgen können. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden die Ausfahrten auf die K 3005 auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, und die detaillierten Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

8.11 Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Straßenbereich und als Ausgleichsmaßnahme ist im Straßenraum ein Pflanzgebot für sechs Bäume („pfg 1“) festgesetzt.

Die Planung greift in den Bestand einer entwickelten Obstbaumwiese ein. Als Ausgleichsmaßnahme und zur naturnahen Gestaltung des östlichen Ortsrandes wird wieder eine Obstbaumwiese angelegt („pfg 2“). Damit kann ein Teil des Eingriffs sogar gleichartig ausgeglichen werden.

Das Pflanzgebot „pfg 3“, mit der Pflicht zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 400 m² Baugrundstück, dient als Ausgleichsmaßnahme und einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der beigegeführten Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht und die Aussagen der Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

8.12 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

8.13 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossrohfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

Außerdem gewährleistet die Festsetzung von Erdgeschossrohfußbodenhöhen die Planung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung.

8.14 Besondere bauliche Vorkehrungen

Die Untergeschosse werden oftmals mit Drainagen gegen eindringendes Sickerwasser gesichert. Durch die vorgesehene Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung auf dem Grundstück ist verstärkt mit Sickerwasser zu rechnen. Da Hausdrainagen prinzipiell dazu geeignet sind, Niederschlagswasser zu sammeln, würde das versickerte Niederschlagswasser wieder gesammelt und bei Anschluss der Drainage an die Kanalisation letztlich der Kläranlage zugeführt werden. Das ist nicht erwünscht. Zudem wird dem Bauherrn empfohlen, den Keller mit baulichen Maßnahmen vor eindringender Feuchtigkeit schützen (Weiße Wanne).

8.15 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Sie wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt und stellt eine harmonische gestalterische Verbindung zwischen Bestandsbauten des bestehenden Dorfes und den Neubauten sicher.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um die gestalterische Ansicht des Baugebietes am Ortsrand zu steuern, wurden Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Flachdächer, fügen sich nicht gut in die bestehende dörfliche Ansicht ein und wurden daher ausgeschlossen.

9.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen und die Verkehrssicherheit und ausreichende Sichtverhältnisse bei Garagenausfahrten zu gewährleisten, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Ein Abrücken von Zäunen von der öffentlichen Fläche dient dazu, Beschädigungen insbesondere durch den Winterdienst zu vermeiden.

9.3 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluß auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, aufgrund dessen wurden diese untersagt.

9.4 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen zwei Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

9.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Vorschrift zur Herstellung von einer sogenannten „Regenwasserrückhaltung“ auf den Baugrundstücken dient der Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser und der Verhinderung von einem unnötigen Sammeln von unverschmutztem Wasser, dessen Vermischung mit Abwasser im Mischwasserkanal und der anschließenden Zuführung zur Kläranlage. Damit werden ökologische Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser gemindert. Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen herzustellen. Das Niederschlagswasser ist gesondert zu fassen und den Rückhaltungen zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Die Regenwasserrückhaltungen sind als offene Mulden herzustellen und mit mindestens 30 cm Oberbodenschicht auszubilden. Die Größe der Versickerungsmulden kann bei normalen Untergrundverhältnissen – je nach Tiefe – mit 5 bis 10 m² pro angeschlossenen 100 m² versiegelter Fläche angesetzt werden. Der gedrosselte Ablauf in den Mischwasserkanal ergibt sich mit ca. 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche. Der rechnerische Nachweis ist im Einzelfall zu führen.

10. Sonstige Nutzung

10.1 Öffentliche Einrichtungen

Im Planbereich sind keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen. Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen für den Teilort Frickingen sind ausreichend.

10.2 Grünflächen

Kinderspielplätze sind in Frickingen ausreichend vorhanden. Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke (12 Stück) ist kein weiterer Kinderspielplatz notwendig.

11. Planungsstatistik

Bruttowohnbauflächen (Gesamtfläche)	ca. 10.500 qm	100,0 %
Nettowohnbauflächen	ca. 8.550 qm	81,4 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Verkehrsgrün)	ca. 1.300 qm	12,4 %
Grünflächen (Grasweg, Entwässerungsmulden)	ca. 650 qm	6,2 %
Vorgesehene Wohneinheiten geplant (12 Gebäude)	ca. 18 WE	

Vorgesehene Einwohner, wobei
2,5 EW je WE angenommen wurden
(Kreisdurchschnitt = 2,5 EW/WE)

ca. 45 EW

Bruttowohndichte
(Einwohner je ha bezogen auf die
Bruttowohnbauflächen)

ca. 43 EW/ha

12. Kostenschätzung

12.1 Direkte Folgekosten

Die Kosten sind der Kostenzusammenstellung des Ingenieurbüros Junginger + Partner GmbH, Heidenheim vom April 2012 entnommen.

Regen- und Schmutzwasserkanalisation,
einschließlich Hausanschlüsse

ca. 341.000,- €

Wasserversorgung,
einschließlich Hausanschlüsse

ca. 120.000,- €

Straßenbau/Straßenbeleuchtung

ca. 163.000,- €

Bepflanzung

ca. 16.000,- €

Gesamtkosten

ca. 640.000,- €

12.2 Indirekte Folgekosten

Indirekte Folgekosten, insbesondere für die Infrastruktur des Ortes Frickingen (Kindergarten, Schule und ähnliches), sind durch die Planung nicht zu erwarten.