

**GEMEINDE BISINGEN  
LANDKREIS ZOLLERNALB**

**BEBAUUNGSPLAN  
“FRONWIESEN-RAUBRÜHL“**

**IN BISINGEN**



**BEGRÜNDUNG**

Stand 20.10.2015

Büro Gfrörer  
Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung
2. Lage im Raum und Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
  - 3.1. Regionalplan
  - 3.2. Flächennutzungsplan
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planung
  - 5.1. Städtebauliche Konzeption
  - 5.2. Erschließung
  - 5.3. Ver- und Entsorgung
  - 5.4. Grünordnung
  - 5.5. Artenschutz
6. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2. Stellplätze
  - 6.3. Straßenverkehrsflächen
  - 6.4. Grünflächen
  - 6.5. Baugestalterische Festsetzungen
  - 6.6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
  - 6.7. Altlasten
  - 6.8. Immissionsschutz
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung
9. Kosten

## II. UMWELTBERICHT

## III. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

## 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND BEDARFSBEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Bisingen hat im Jahre 1991 für den Bereich Frongraben einen Bebauungsplan aufgestellt, der im Juni 1991 rechtskräftig wurde. Schon damals gab es zwei Bereiche, die überplant wurden. Die teilweise bebauten Gebiete an der Gartenstraße, Am Borrenbach und an der Laibblache wurden ebenso überplant wie die Freiflächen in den Gewannen Eichle, Fronwiesen und Raubrühl. Durch die sehr aufwendige Straßen- und Wegeführungen im damaligen Plangebiet und den überdimensionierten Bauplätzen bis 1500 m<sup>2</sup> wird dem heutigen Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden keinesfalls mehr Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass durch die sehr eng gefasste Planung im Bereich der Baugrenzen, der speziell ausgewiesenen Garagenstellplätze sowie der vielen Baulinien mit entsprechendem Bauzwang enorm viele Zwangspunkte bestehen, die nicht mehr den heutigen Planungsgrundsätzen entsprechen und viele Befreiungen und Bebauungsplanänderungen nach sich ziehen.

Außerdem besteht seit einigen Jahren eine hohe Nachfrage an Bauland. Dies lässt sich an ca. 55 Bauanträgen erkennen, die seit 2013 für neuen Wohnraum eingegangen sind. Parallel dazu ist die Einwohnerzahl von 9156 im Jahr 2010, um 121, auf 9277 im Jahr 2014 gestiegen. Die Gemeinde besitzt in Summe noch 25 Bauplätze in allen Ortsteilen, im Ortsteil Bisingen sind es acht, die jedoch für Seniorenwohnhäuser vorgesehen sind.

Somit bestehen im Kernort derzeit keine weiteren Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion.

Die Gemeinde ist bereit die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 0,6 ha an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu kompensieren.

Laut Regionalplan liegt die Gemeinde Bisingen an der Landesentwicklungssachse Rottweil - Balingen – Hechingen - Reutlingen/ Tübingen. Gemeinden / Gemeindeteile, die innerhalb einer Entwicklungssachse liegen, können in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Die hohe Standortgunst von Bisingen als Kleinzentrum durch die Nähe zu den Mittelzentren Hechingen und Balingen sowie der nahe gelegenen Bundesstraße B 27 Rottweil – Tübingen – Stuttgart und der Autobahn A 81 Singen - Stuttgart kommt der Gemeinde Bisingen eine bedeutende Funktion als attraktive Wohngemeinde zu.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat mit Verwaltung entschlossen den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und in Teilen zu erweitern. Hierbei werden die Bauplatzgrößen sowie die Erschließungseinheiten den heutigen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten angepasst.

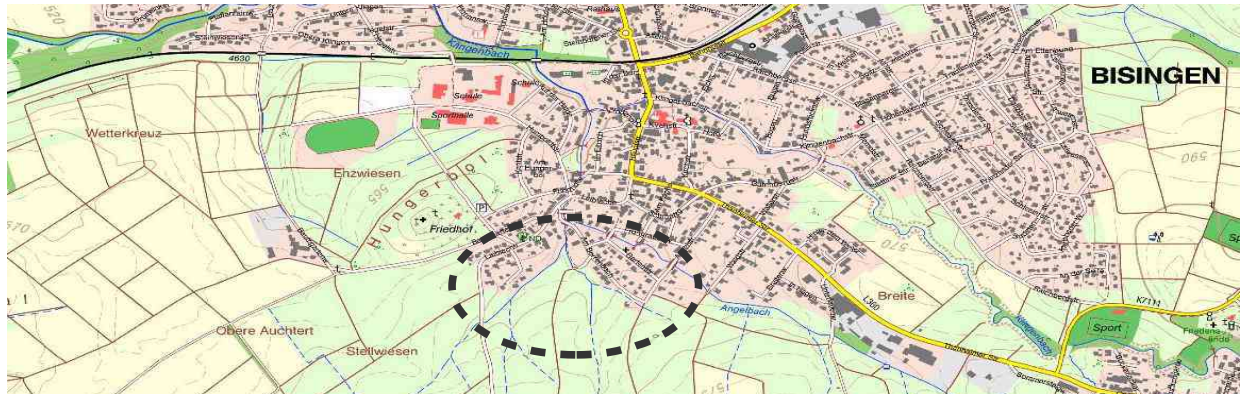
Vom Büro Gfrörer wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Hierbei wird vor allem auf eine wirtschaftliche Erschließung, Qualität der Freiraumstrukturen, auf vielseitige Wohnbauformen und effizienter Ver- und Entsorgungseinrichtungen geachtet. All dies soll den demographischen Anforderungen gerecht werden unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Besonderer Wunsch der Gemeinde ist es vor allem jungen Leuten aus Bisingen in ihrem Heimatort das Bauen zu ermöglichen.

Die Wohnbaugrundstücke werden im Zuge einer freiwilligen Umlegung projektiert. Hierfür bildet die aufzustellende Bebauungsplansatzung die rechtliche Grundlage zum Erreichen des Umlegungszieles.

## 2 Lage im Raum und Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fronwiesen Raubrühl" befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Bisingen, er umfasst eine Fläche von ca. 9,47 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.



Er wird begrenzt

im Norden: durch die Flurstücke Nr. 665/2 (Angelbach), 787/4, 787/5 i.T. (Angelstr.),  
787/6 i.T., 787/7, 788/3, 789/3, 811/3 Am Borrenbach (Straße), 825/3 i.T.,  
825/2, 828/1, 829/2, 829/3, 830, 831/2, 832/4, 833/1, 833/2, 840, 841, 841/1,  
854/3 i.T. (Borrenbach) und 2903/4 i.T. (Weg).

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 843/1 (Graben), 2903/2 Aubenweg und 2903/4 i.T.

im Süden: durch die Flurstücke Nr. 765/3 i.T. (Weg), 772, 854/1, 854/2, 854/3 (Borren-  
bach), 855, 856/1, 873/3 (Weg), 887/1, 887/3 (Graben), 884/4, 889/1  
i.T. und 889/2 i.T.

im Osten: durch die Flurstücke Nr. 785, 787/6 i.T. (Weg) und 745/4 (Weg).

im Zentrum: durch die Flurstücke Nr. 847/1 und 847/4.

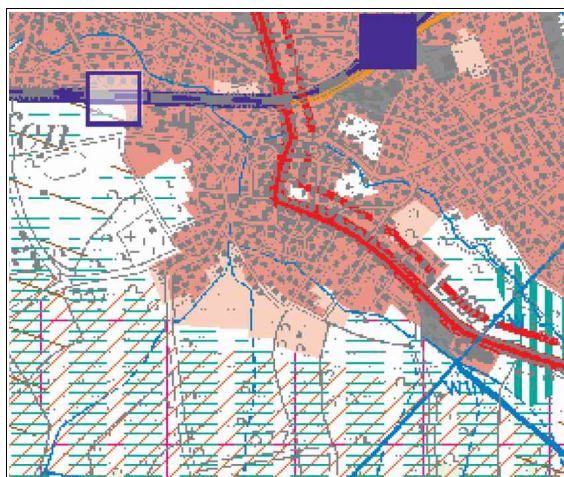
Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke

745/4 i.T. (Weg), 765/3 i.T. (Weg), 773/1, 773/2, 773/3, 774, 775, 776, 777, 777/1, 777/2, 778, 779, 786,  
787/1, 787/2, 787/3, 787/5 i.T. (Angelstr.), 787/6 i.T. (Weg), 788/1, 788/2, 789/1, 810/2, 811/3 i.T. Am  
Borrenbach (Straße), 819, 819/1, 820, 821, 821/1 (Weg), 821/2, 821/3, 822, 822/1, 823, 824/2, 824/3,  
824/4, 825/3 i.T. (Weg), 825/4, 842, 843/1 i.T. (Graben), 843/2, 843/3, 843/4, 843/5, 843/6, 844, 845,  
846, 846/1, 847/2, 847/3, 847/5, 847/6, 848, 848/1, 848/2, 848/3, 848/4, 849, 850, 850/1, 851, 852, 853,  
854/1, 854/2, 854/3 i.T. (Borrenbach), 854/5 (Graben), 854/6, 845/7, 873/3 i.T. (Weg), 887/2, 887/3  
(Graben) i.T., 888, 889/1 i.T., 889/2 i.T. und 2903/4 i.T. (Weg).

### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Regionalplan

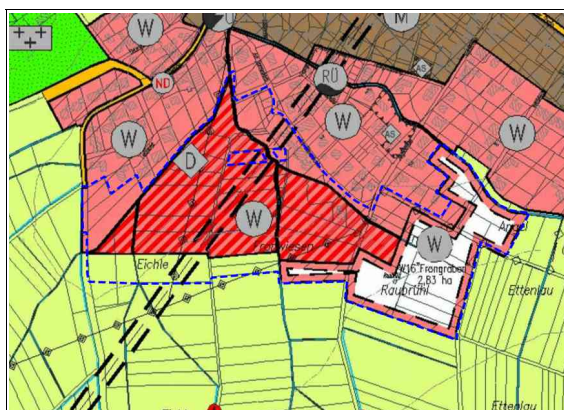
Derzeit ist das Gebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb (Satzungsbeschluss November 2013) als Wohnbaufläche, geplante Siedlungsfläche Wohnen und Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein Regionaler Grünzug tangiert im südwestlichen Bereich in geringem Umfang das Plangebiet. Ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach dem gültigen Regionalplan ist nicht tangiert. Dieser befindet sich südlich des Geltungsbereichs.



#### 3.2 Flächennutzungsplan

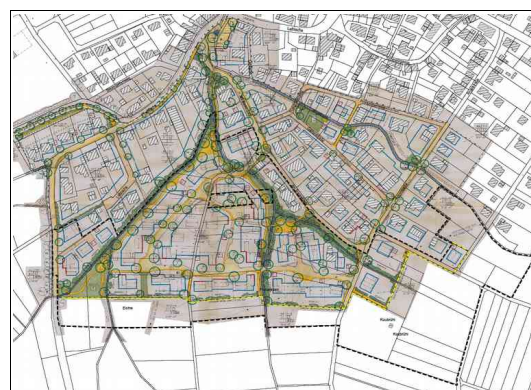
Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan größtenteils aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Für die Bereiche im Süden bzw. Südwesten des Geltungsbereichs (ca.0,8 ha) wird eine Berichtigung bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.



### 4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Frohgraben' vom 28.06.1991. Der bestehende B-Plan setzt für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet fest. Dessen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans 'Fronwiesen - Raubrühl' für diesen Bereich aufgehoben.





## 5 Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig gewollte bauliche Entwicklung im Bereich »Fronwiesen-Raubrühl« erarbeitet und geschaffen.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

Mit einer klar gegliederten Gesamtstruktur, in Verbindung mit der geforderten Wirtschaftlichkeit der Erschließungssystematik, entspricht die Gemeinde diesen übergeordneten Erfordernissen.

Eine intensive innere Durchgrünung besonders im Bereich der Wassergräben und Bachläufe sowie eine lockere Ortsrandeingrünung sollen für das Gebiet den gewollten Wohnwert schaffen und einen angenehmen Übergang zur freien Landschaft darstellen.

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Ziel, sich neuen Bau- und Dachformen zu öffnen, erreicht die Planumsetzung eine größtmögliche Vielfalt baulicher Entwicklung und belebter Dachlandschaften.



Die Gesamtorganisation des künftigen Wohnbaugebietes ist so gestaltet, dass eine funktionstüchtige Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgen kann.

Für die Grundstücke im ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan „Frongraben“ und nun im Bebauungsplan Fronwiesen-Raubrühl liegend werden die bisherigen Festsetzungen gelockert. Die sehr eng gefassten Baugrenzen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf großzügiger angelegt und das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Festsetzung einer 2-Geschossigkeit in Verbindung mit der Vorgabe I + D ist nicht möglich und wird in eine eindeutige 2- Geschossigkeit umgewandelt. Die Vorgabe der Firstrichtungen sollte zur besseren Nutzung der Sonnenenergie entfallen. Die Wahl der Dachformen wird freigestellt. Grund- und Geschossflächenzahl werden aufeinander abgestimmt.

Durch die Größe des Baugebietes wird Wert darauf gelegt in Abschnitten erschließen zu können. Mit der Aufteilung in 3 Bereiche wird erreicht, dass das Verkehrsaufkommen dezentral gesteuert werden kann. Die im Plangebiet verlaufenden Bäche und Wassergräben tragen schon von Natur aus zu einer optimalen Gliederung des Landschaftsraumes bei. Verbunden werden die einzelnen Wohnquartiere durch Fuß- und Radwege, die auch in Teilen entlang der bachbegleitenden Gehölzgürtel geführt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird ein lockerer Ortsrand mit standortgerechten Gehölzen (teilweise auch Streuobstarten) aufgebaut. Die Verkehrswege innerhalb der Wohnquartiere werden so dimensioniert, dass die Ver- und Entsorgung reibungslos stattfinden kann, jedoch kein unnötiger Flächenverbrauch für Platz- und Wegegestaltung anfällt. Je nach Klassifizierung der Erschließungsstraßen wird ein einseitiger Gehweg gebaut. Bei Wohnstraßen wird darauf verzichtet. Öffentliche Stellplätze entfallen, diese sind auf den Privatgrundstücken entsprechend der Wohnungseinheiten nachzuweisen.

## **5.2 Erschließung**

Mit den gewählten Anknüpfungspunkten künftiger Erschließungsstraßen an bestehende Verkehrswege nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen. Dies wird insbesondere durch die Aufteilung in drei Hauptanbindungsmöglichkeiten gesichert.

Die Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich über die Straße Am Borrenbach und im nordwestlichen Bereich über die Laiblache und im Osten über die Angelbachstraße.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungseinrichtungen befinden sich jeweils in den oben genannten Straßen in ausreichender Dimensionierung.

Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Baugebiets in einem Trennsystem entsorgt und den vorhandenen Bächen zugeführt. Im Straßenbereich wird dabei ein Leitungssystem gemacht; vor den Einmündungen in die bestehende Bäche wird das Oberflächenwasser in offener Bauweise dem Gewässer zugeführt.

Die offenen Mulden sind dann u.a. mit Störsteinen und/oder Steinwürfen zu gestalten, um so die Dynamik des Oberflächenwassers bei größeren Hochwasserereignissen zu minimieren und bei den Einmündungen in die bestehenden Bäche gegen Erosion zu schützen.

Das Außengebietswasser wird von Süden und Osten auf das Baugebiet kommend in vorhandenen Gräben/Mulden auf-/abgefangen und kontrolliert über u.a. den Aspen-, Angel- und Borrenbach abgeführt.

Zusätzlich wird zum Schutz der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft hin offene Mulden mit kleinen Erdwällen angelegt um so das noch verbleibende Oberflächenwasser zu fassen und kontrolliert abzuführen.

Der von Westen kommende Wassergraben auf das Baugebiet hin (Aspenbach) wird in seiner Linienführung dahingehend verändert, dass die Fließrichtung optimiert und im Baugebiet selber dann als offener Graben wieder dem bestehenden Bachlauf zugeführt wird.

Die im ersten Vorentwurfsplan aus dem Jahre 2009/2010 noch dargestellten Retentionsbecken entfallen komplett. Hier wird auf die Einschätzung von Herrn Dr. Göppert (Büro Wald + Corbe) verwiesen. Die email vom 27.3.2015 liegt dem Amt für Wasser- und Bodenschutz, LRA Zollernalbkreis vor. Es wurde nämlich inzwischen im Jahr 2014 ein Hochwasser-Schutzkonzept vom Büro Wald + Corbe entwickelt. Sinngemäß wird bezüglich der Entwässerung folgende Aussage von Herrn Dr. Göppert getätigt:

„...Das anfallende Oberflächenwasser ist ohne zeitliche Verzögerung den bestehenden Gewässern zuzuführen. Eine Verzögerung der Zuflüsse durch Rückhaltungen (z.B. Retentionsbecken, Zisternen auf privaten Grundstücken) soll vermieden werden, da sich sonst eine Verschiebung der Zuflüsse in Richtung Scheitel der Landflächen führen würde...“

Daraus ergibt sich, dass keine Zisternen auf den privaten Grundstücken gefordert werden und dass keine Rückhaltung des Oberflächenwasser (in Retentionsbecken) stattfindet.

Weiter ist beim Angelbach bei der südlichen Weiterführung der Waldstraße ins Baugebiet die Querung zu vergrößern. Dies ergab auch die Untersuchung im Rahmen des Hochwasser-Schutzkonzeptes.

Diese Querung wird in einem separaten Verfahren behandelt, da noch zwei weitere Querungen des Angelbachs flussabwärts aufdimensioniert werden müssen.

#### **5.4 Grünordnung**

Mit der Gesetzesänderung BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 als gesonderter Teil zu dieser Begründung gefordert.

Die Gemeinde lässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung einen Umweltbericht erstellen. Dieser wird parallel zum Verfahren erarbeitet und wird separater Bestandteil dieser Begründung.

Festsetzungen werden gemacht für Flächen im öffentlichen und privaten Grün.

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht nach der Bilanzierung. Hierbei handelt es sich um Pflanzbindungen (Bäume, Gehölzstrukturen, sonst. Vegetationsbestände) und Pflanzgebote (Bäume, Hecken, Bachbepflanzung)

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten, die auf den privaten Flächen sukzessive mit der Bebauung auf den Grundstücken.

#### **5.5 Artenschutz**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es sind keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange zu erwarten wenn die Maßnahmenempfehlungen Berücksichtigung finden. Diese wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet
- Festlegung der Grundfläche / Gebäude- und Traufhöhen



## **6.2 Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze wird nach der Anzahl der Wohnungen festgelegt.

Die Anbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln im ländlichen Raum sind nicht sehr gut, weshalb fast jeder Haushalt über ein Kraftfahrzeug verfügt. Viele Haushalte, insbesondere Familien, haben sogar zwei oder noch mehr Fahrzeuge. Der Gesetzgeber fordert gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung seit dem 01.01.1996 (Änderung 03/10) nur noch einen Stellplatz pro Wohnung.

Die Erfahrungen in den anderen Wohnbaugebieten der Gemeinde Bisingen haben gezeigt, dass die Stellplatzverpflichtung notwendig ist, um den tatsächlichen Stellplatzbedarf annähernd abzudecken. Ohne die Stellplatzverpflichtung sind Missstände im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erwarten. Dem entsprechend wurde auch die städtebauliche und verkehrliche Konzeption erarbeitet.

## **6.3 Straßenverkehrsflächen**

Im gesamten Planungsgebiet wird im Bereich der Haupteinschließung ein einseitiger Gehweg angelegt. Im gesamten Gebiet gilt die Geschwindigkeits-Zone 30. Kleinere Stichstraßen werden als Wohnstraßen angelegt.

## **6.4 Grünflächen**

Festsetzungen werden gemacht für Flächen im öffentlichen und privaten Grün.

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht nach der Bilanzierung.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten, die auf den privaten Flächen sukzessive mit der Bebauung auf den Grundstücken.

## **6.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Werden in einer gesonderten Satzung, den Örtlichen Bauvorschriften, geregelt. Sie sind angelehnt an die umgebende Bebauung und an die bisherigen Planungen.

## **6.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor jedoch sind archäologische Funde nordwestlich des Geltungsbereiches bekannt. Es wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen und ein Hinweis auf archäologische Funde. Außerdem wird auf die Notwendigkeit einer archäologischen Begleitung der Erdbaumaßnahmen hingewiesen.

## **6.7 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

## **6.8 Immissionsschutz**

Schädliche Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung angrenzender Nutzungen sind derzeit nicht bekannt.

## 7 **Bodenordnung**

Die Gemeinde Bisingen hat zwischenzeitlich einen Großteil der Flächen aufgekauft. Zusammen mit den verbleibenden Privatgrundstückbesitzern wird ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt.

## 8 **Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung**

Siehe Teil II Umweltbericht.

## 9 **Kosten**

Die Kosten des Verfahrens werden von der Gemeinde getragen.

### **Aufgestellt:**

Empfingen, den 26.10.2010

### **geändert:**

Empfingen, den 14.04.2015

### **zuletzt geändert:**

Empfingen, den 20.10.2015

Büro Gfrörer  
Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

### **Anerkannt:**

Bisingen, den .....

.....  
Roman Waizenegger, Bürgermeister