

BEGRÜNDUNG

gem.§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan "Wolfsberg II" in Freudental

vom 29.06.2005

Gemeinde Freudental

**Erstellt in Zusammenarbeit mit Architektur- und Stadtplanungsbüro
Klaus Brenner**

1. Erfordernis der Planung (Ziel und Zweck)

Die Gemeinde Freudental beabsichtigt im Bereich „Wolfsberg“ ein zweites Baugebiet mit allgemeiner Wohnnutzung zu realisieren. Das Baugebiet liegt nördlich des Ortskerns von Freudental. Die bereits vorhandene Bebauung am Wolfsbergweg sowie das Baugebiet „Wolfsberg I, 1. Änderung“, sollen dabei arrondiert werden.

Die Gemeinde hält die Entwicklung des Baugebiets aufgrund der Nachfrage aus der Gemeinde nach Familienheimen für erforderlich.

Um der mittelfristigen Entwicklungsplanung der Gemeinde nachzukommen und um eine sinnvolle und ökonomische Erschließung sowie einen städtebaulichen und landschaftsplanerisch befriedigenden Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird das Plangebiet Wolfsberg in der dargestellten Größe ausgewiesen.

Bereits 1999 wurde für das Gesamtgebiet Wolfsberg eine Mehrfachbeauftragung zur Erlangung von Planungsalternativen durchgeführt. Das damals ausgewählte Grundkonzept stellte die Grundlage für den Bebauungsplan „Wolfsberg I, 1. Änderung“ dar und ist in seinen Grundzügen auch Ausgangspunkt der Planungen für das Gebiet „Wolfsberg II“.

Der Standort ist durch die nahe Lage zum Zentrum von Freudental und die Südwestthanglage für ein Wohngebiet sehr gut geeignet.

Das Plangebiet ist durch die Nähe und die direkte fußläufige Anbindung des Ortskerns an das öffentliche Nahverkehrsnetz (Busse) angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich an einer städtebaulich wichtigen Verbindung zwischen Friedhof, vorhandener Bebauung am Wolfsbergweg und dem Ortskern. Es soll städtebaulich und architektonisch qualitativ gestaltet werden.

Um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele zu verwirklichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der erreichte Planungsstand läßt einen Einstieg in das Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu.

2. Grundzüge der Planung

2.1 Entwicklung aus übergeordneten Planungen, geltendes Recht

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim weist im Flächennutzungsplan 1990-2005, 2. Änderung, Blatt 3 vom 18.06.2001 für das o.g. Gebiet auf der Gemarkung Freudental „Wohnbaufläche – geplant“ aus.

2.2 Plangebiet

Das ca. 3,36 ha große Plangebiet befindet sich am Nordrand von Freudental südlich des Wolfsbergweges und nordwestlich des Baugebiets „Wolfsberg I, 1. Änderung“.

Über letzteres Baugebiet ist das geplante Wohngebiet an die Heilbronner Straße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Südwesten und Nordwesten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Gebiet. Nordöstlich des Wolfsbergweges grenzt unmittelbar ein bestehender Wald an. Die geplante Bebauung südlich des Wolfsbergwegs weist einen Waldabstand von 30 m auf. Der Hang weist im nördlichen Bereich unterhalb des Wolfsbergweges wertvolle Streuobstwiesen auf.

Die zur Bebauung nunmehr anstehenden Flächen werden derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist im nördlichen Bereich auch eine Nutzung als Privatgarten gegeben.

Der Geltungsbereich wird am nordwestlichen Ende des Planungsgebiets um ca. 200 qm vergrößert und wird den Höhenlinien und der Ausrichtung der vorhandenen Trockenmauern angepasst.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht vor, das Bebauungsplangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die, entsprechend dem Planeinschrieb, maximale oder zwingende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die bei Reihenmittelhäusern um max. 20% überschritten werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt nach Südwesten hin ab. Am Wolfsbergweg ist eine zweigeschossige Bebauung (Reihenhäuser) vorgesehen. An der Haupterschließungsstrasse ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung geplant. Entlang der Ringstrassen im Südwesten des Planungsgebiets ist in Richtung offener Landschaft eine Eingeschossigkeit (plus Dachgeschoss) der Gebäude vorgesehen. Das genaue Nutzungsmaß wird in einem späteren Planungsschritt festgelegt.

Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Traufseite nach Südwesten in Richtung Steinbach. Entsprechend der leichten Hangneigung staffeln sich die absoluten Gebäudehöhen nach Südwesten ab.

2.5 Größe der Grundstücke

Die Größe der möglichen Grundstücke ist variabel. Sie liegt bei ca. 2,5 ar (Doppelhaus) und ca. 4,2 ar (mittlere Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser). Das größte Einfamilienhausgrundstück weist ca. 560 qm auf.

2.6 Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude wird durch die unterschiedlichen Dachformen geprägt, die Reihenhäuser (Pulldach) und Einzelhäuser (Satteldach) unterscheiden. Somit können städtebaulich relevante Bereiche akzentuiert werden.

Aufgrund der exponierten Lage vor den Stromberg-Höhen und der Gebäude des Wolfbergwegs werden bei Ziegeldächern Rot- und Brauntöne und bei Pulldächern Grau, Rot- bis Brauntöne zur einheitlichen Gestaltung vorgeschrieben. Grelle und reflektierende Materialien sowie Silbertöne sind grundsätzlich ausgeschlossen.

2.7 Dachlandschaft/ Dachbegrünung und Umgang mit Regenwasser

Die Dachlandschaft gestaltet sich primär durch Satteldächer. Hinzu kommen Pulldächer für Reihenhäuser. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verbesserung des Kleinklimas ist besonders auf die Dachbegrünung (bei Flachdächern von Garagen) zu achten.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt mittels einem Regenwasserkanal über einen Retentionsbereich in den Steinbach.

2.8 Verkehrserschließung / Fuß- und Radwege, ÖPNV

2.8.1 Erschließungskonzeption

Das Konzept sieht eine Anbindung des Gebietes an das vorhandene Wohngebiet „Wolfsberg I, 1 Änderung“ vor. Damit ist es auch an die Zufahrt von der Heilbronner Straße (L 1106) mit neu geschaffener Linksabbiegespur aus Richtung Ortsmitte angebunden. Die Erschließung der Reihenhäuser am Wolfsbergweg erfolgt über diesen. Die Haupteerschließung in Südost-Nordwest Richtung wird von zwei Ringstraßen arrondiert.

2.8.2 Straßenraumgestaltung / ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken und auf den im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Flächen geregelt. So sind entlang der geplanten Haupteerschließungsstraße baumbestandene Längsparkplätze sowie senkrecht zur Haupteerschließung angeordnete Stellplätze als öffentliche Parkierung festgesetzt. Auch innerhalb der Ringerschließungen sind senkrecht zum Hang verlaufend Längsparker vorgesehen.

2.8.3 Landwirtschaftliche Wege und Radwegesystem

Der bestehende Fußweg zwischen Ortskern und Friedhof am südöstlichen Rand des Planungsgebiets bleibt erhalten. Das Planungsgebiet wird an diesen Fuß- und Radweg angebunden.

2.8.4 Öffentlicher Nahverkehr

An der L 1106, etwa in Höhe der Einmündung Schloßstraße, befindet sich eine Bushaltestelle. Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

2.9 **Grünordnung und Ökologie**

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit weitestgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und teilweise durch im nördlichen Bereich liegenden Privatgärten, in denen sich wertvolle Streuobstwiesen befinden. Der Bereich nordwestlich des Friedhofs, an dem der Fußweg zum Ortskern verläuft, wird durch Streuobstwiesen geprägt. Dieser Bereich wird in das städtebauliche Konzept integriert. Der flachere Teil dieser Wiese ist zur Bebauung vorgesehen, der etwas steilere Bereich bleibt in seiner derzeitigen Form erhalten.

Der Grünordnungsplan zeigt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB auf.

Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das geplante Bauvorhaben bei Verwirklichung der dargestellten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen wird.

Bei der Abwägung der notwendigen Ausgleichsflächen bleibt noch zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet sich in einen überdurchschnittlich ausgestatteten Naturraum befindet.

2.10 **Erforderliche Maßnahmen zum Vollaussgleich**

Innerhalb des Plangebiets

Die möglichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope innerhalb des Plangebiets können durch Entwicklung 0,24 ha standortgerechten Feldgehölzen zur Eingrünung des Baugebiets auf privaten und öffentlichen Flächen erbracht werden.

Außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen des Grünordnungsplanes werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Umfang von 1,75 ha erforderlich:

- Schutzgut Arten und Biotope 0,22 ha, Aufwertung um 1 Stufe
- Schutzgut Arten und Biotope 0,61 ha, Aufwertung um 2 Stufen
- Schutzgut Boden 0,92 ha

Zusammenfassung der Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter

Aufgrund der Ausschöpfung des Landschaftsplans und intensiver Suche nach Ausgleichsflächen, werden die Schutzgüter auch in Absprache mit dem Landratsamt schutzgutübergreifend ausgeglichen, da ein Vollaussgleich sonst nicht möglich wäre und damit für den Naturschutz sinnvolle Maßnahmen verwirklicht werden können. Dabei soll eine Neuschaffung von Streuobstbeständen und extensiv bewirtschafteten Wiesen vermieden werden, sofern es hierfür keine Abnehmer gibt. Einer Auffüllung bestehender Streuobstbestände soll Vorrang eingeräumt werden (s. auch Stellungnahme des Landratsamtes). Neu geschaffene Flächen werden jetzt schon vom Bauhof gepflegt..

Erforderliche Maßnahmen zum Vollaussgleich außerhalb des Plangebietes

Es sind die im Textteil des Grünordnungsplans beschriebenen Maßnahmen erforderlich.

Umsetzung

Die Gemeinde wird von den im Grünordnungsplan ermittelten Maßnahmen zum Vollaussgleich nur folgende umsetzen:

0,04 ha Anlage von Feldgehölzhecken (hauptsächlich aus Schlehen) im Südwesten der Gemarkung (Teil von Fl.-Nr. 746/1) mit einer Länge von ca. 40 m, (Teil von Fl.-Nr. 746/2) mit Längen von ca. 40 m und 50 m, (Teil von Fl.-Nr. 746/12) mit einer Länge von ca. 55 m und (Teil von Fl.-Nr. 746/14) mit einer Länge von ca. 30 m jeweils in einer Breite von ca. 2 bis 3 m entlang der Westseite des Feldweges mit Entwässerungsgraben. Die Hecken sind im Bereich der Zufahrten für die Landwirtschaft offen (Längen einschl. Zufahrten). Bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und artenarmes Grünland (Wertstufe 2), geplant Feldgehölzhecken (Wertstufe 3), Aufwertung um 1 Stufe.

0,33 ha Anlage einer Streuobstwiese am Waldrand im südwestlichen Bereich der Gemarkung (Teil von Fl.-Nr. 746/14) in Verbindung mit zusätzlich angelegten Feldgehölzhecken am Rand. Durch die Neuanlage von linienhaften Biotopen werden auch die gleichartigen Biotope Nr. 6920-118-2480 und -2479 miteinander verbunden, was sich besonders positiv auswirkt. Bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und artenarmes Grünland (Wertstufe 2), geplant Streuobstwiese mit Hecken (Wertstufe 4), Aufwertung um 2 Stufen

0,53 ha Anlage eines Gehölzrandes in einer Breite von 5 m auf einer Länge von 1.050 m am westlich und südlich angrenzenden Wald der vorhergehenden Flächen (Fl.-Nr. 746/3, 746/13, 746/4, 746,14, 746/8 und 746/18). Bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und artenarmes Grünland (Wertstufe 2), geplant Gehölzrand aus standortgerechten Gehölzen (Wertstufe 3), Aufwertung um 1 Stufe.

0,43 ha Auffüllung von Lücken innerhalb der Streuobstbestände im Kirschenstücker an verschiedenen Stellen, 43 Stück Gehölze x 10 m x 10 m . = 4.300 m² (0,43 ha). Bisher als Lücke innerhalb eines Streuobstbestandes (Wertstufe 3), geplant Ergänzung mit Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten (Wertstufe 4).

0,09 ha Überschuss aus dem Bebauungsplan „Sport- und Gemeindezentrum“. Aufwertung um 1 Stufe.

0,04 ha Renaturierung des Steinbachs östlich der Brücke über den Steinbach bei der Schloßstraße auf eine Länge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 10 m ab dem Brückenbauwerk. Bisher voll ausgebauter Bachlauf mit Betonwänden und -sohle (Wertstufe 1), geplant mäßig ausgebauter Bachlauf mit natürlichen Materialien und standortgerechter Bachbepflanzung (Wertstufe 3), Aufwertung um 2 Stufen.

0,05 ha Renaturierung des Entwässerungsgrabens südlich des Klärwerks (Fl.-Nr. 424/9). Bisher schnurgerader Entwässerungsgraben (Wertstufe 2) zwischen 2 intensiv genutzten Äckern, geplant leicht mäandrierender Graben mit unterschiedlichen Tiefen und flacheren Zonen und angrenzender Bachuferstaudenflur (Wertstufe 3). Da der Graben kaum Wasser führt, kann auf

die Verlaufsänderung auch verzichtet werden.
Aufwertung um 1 Stufe.

Weitere Einzelmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes:

0,02 ha Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese (Gesamtgröße der Teilfläche 785 m²) mit flächenhaft angelegten **Feldgehölzen** wie oben beschrieben im Nordosten der Gemarkung (Teile von Fl.-Nr. 533, 534, 535/1 und 535/2) mit 3 Einzelflächen von 55 m², 70 m² und 105 m² am nördlichen Rand der Grundstücke. Es handelt sich um eine Maßnahme für die in diesem Bereich vorkommenden Vögel, die dornenreiche Gebüsche benötigen.

Anlage einer **Feldgehölzhecke** im Südwesten der Gemarkung (Fl.-Nr. 746/14) als Ausgleich für den Verlust der als § 24a beschriebenen Hecke (Länge ca. 20 m, Breite ca. 2 bis 3 m).

Anlage von nach § 24a geschützten **Trockenmauern** in einer Gesamtlänge von ca. 40 m mit einer Höhe von 60 bis 80 cm auf dem im Nordwesten angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 547 als Ausgleich für den Verlust der Mauern auf dem gleichen Grundstück, Bei Erhalt der oberen Reihe sind nur 25 m statt 40 m auszugleichen. Dies wäre auch sinnvoll. Die Ausnahmegenehmigung wird vorsorglich für 40 m eingeholt.

Damit ergibt sich folgende Aufwertung ohne Berücksichtigung der Einzelmaßnahmen;
Aufstellung analog zum Bedarf (muss jedoch schutzgutübergreifend betrachtet werden):

0,22 ha, Aufwertung um 1 Stufe

0,61 ha, Aufwertung um 2 Stufen

0,44 ha, Aufwertung um 1 Stufe

Von einer teilweisen Inanspruchnahme der als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit der Fl.-Nr. 746/14 und 746/8 wurde abgesehen.

Der Ausgleich wäre damit zu ca 73 % hergestellt.

Über die Differenz zu 100% wird im Rahmen der nachfolgenden Abwägung entschieden.

Abwägung

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen.

Die Gemeinde hat in diesem Fall gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und gem. § 1a Abs. 2 BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen.

Ausgangslage

Es wurden intensiv Flächen gesucht, um den Eingriff in die Natur ausgleichen zu können.

Aufgrund der kleinen Markung war dies sehr schwierig. Bei den möglichen Flächen wurde die Aufwertung teilweise durch die Eigentümer verhindert, welche sich bei einer Versammlung eindeutig und energisch gegen eine Änderung der bisherigen Nutzung aussprachen. Dies macht eine Anlegung und dauerhafte Sicherung der Aufwertung sehr unwahrscheinlich.

Eine Renaturierung des Steinbachs westlich der Brücke über die Schloßstraße bis zum Bauhof ist nach einer Inaugenscheinnahme zusammen mit der Gemeinde und dem Landratsamt nicht möglich.

Die anderen möglichen Flächen würden der Nutzung der Landwirtschaft entzogen. Da auch die Fläche des Neubaugebietes vorher landwirtschaftlich genutzt wurde, ist ein weiterer Flächenentzug nicht mehr ohne Schaden für die Landwirtschaft möglich.

Da die Gemeinde aber jetzt den Wohnbedarf für Freudentaler Einwohner (Eigenbedarf) decken muss, hat die Deckung dieses Bedürfnisses Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes.

Bei den jetzt zu verwirklichenden Ausgleichsmaßnahmen wurde, nicht zuletzt aufgrund des Hinweises des Landratsamts, andere Maßnahmen als Umwandlungsmaßnahmen mit dem Ziel extensiver Nutzung von Acker und Wiesenflächen zu suchen, sofern die Nutzung nicht sichergestellt ist. Die jetzt vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigen dies zum Teil und bringen hohe ökologische Aufwertungen und beeinträchtigen die agrarstrukturellen Belange nur teilweise.

Abwägungsentscheidung

Die im Rahmen des Grünordnungsplans ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensieren den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig, jedoch haben alle aufgeführten Belange in hohem Umfang Berücksichtigung gefunden.

Um den geplanten Eingriff in die Natur mit den verschiedenen Schutzgütern ausgleichen zu können, wurde das Gemeindegebiet untersucht und über die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus Lösungen gesucht und teilweise gefunden. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Renaturierung des Steinbachs im Ortsbereich ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar, die ins Auge gefasste Anlage einer Streuobstwiese südlich des Neubaugebietes Wolfsberg I ist gegen den Willen der Eigentümer nicht dauerhaft zu sichern. Weitere, über den Grünordnungsplan hinausgehende Flächen konnten nicht gesichert werden, da dies eine zu starke Einschränkung für die Landwirtschaft bedeutet hätte. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmöglichkeiten wurden mit dem Landwirt abgesprochen und stellen keine Gefährdung des Betriebes dar.

Aufgrund der Notwendigkeit, jetzt Wohnbedarf für junge Freudentaler Familien, d.h. für die Eigenentwicklung zu schaffen, wird der Schaffung von Wohnraum Vorrang vor dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in die Natur gegeben.

3. Bestand innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Südwesten leicht geneigtes Hanggelände mit überwiegend landwirtschaftlichen Flächen. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim weist Wohnnutzung aus. Der Planbereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an den Friedhof bzw. dessen vorgelagerten Flächen und an das Gebiet „Wolfsberg I, 1. Änderung“ an. Im Nordosten grenzt es an den Wolfsberg und an die dort vorhandene Bebauung.

4. Verkehr - Immissionen

Durch ein Gutachten sind die Auswirkungen der einwirkenden Schallimmissionen auf das Gebiet „Wolfsberg I, 1. Änderung“ bereits beachtet worden. Daher sind keine beeinträchtigten Schallimmissionen für das Plangebiet zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

6. Bodenordnung

Um die Planung realisieren zu können, bedarf es der Neuordnung der Grundstücke bzw. der Grundstücksflächen.

7. Altlasten

Der Gemeinde ist kein Hinweis oder Verdacht auf altlastverdächtige Flächen innerhalb des Planungsgebiets bekannt.

8. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kosten der Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Aufgestellt, 24.06.2005
Gemeinde Freudental/ Klaus Brenner