

GEMEINDE FREUDENTAL

Bebauungsplan „Alleefeld“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 11.12.2019

Redaktionelle Anpassungen vom 20.02.2020

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am	30.04.2019
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am	30.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		am	03.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit			
- Bürgerinformationsveranstaltung		am	09.05.2019
		sowie	
- Offenlage		vom	13.05.2019
		bis	13.06.2019
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		vom	13.05.2019
		bis	13.06.2019
		sowie	
		vom	20.05.2019
		bis	20.06.2019
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am	11.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage		am	20.12.2019
Öffentliche Auslegung		vom	07.01.2020
		bis	07.02.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		vom	18.12.2019
		bis	07.02.2020
Satzungsbeschluss		am	11.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Alleefeld“

Der Gemeinderat der Gemeinde Freudental hat am 11.03.2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Alleefeld“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alleefeld“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 06.11.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 11.12.2019
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 11.12.2019
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 02.12.2019

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 02.12.2019
E	Begründung	in der Fassung vom 02.12.2019
F	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 20.03.2020

Weitere gesonderte Anlagen

	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 29.08.2018
	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 09.09.2019
	Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 02.12.2019
	Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept	in der Fassung vom 14.11.2019
	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes	in der Fassung vom 20.09.2019
	Geologische Untersuchungen	in der Fassung vom 12.09.2019
	Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben	in der Fassung von Nov. 2015
	Fachbeitrag Schall	in der Fassung von Okt. 2019
	Fachbeitrag Verkehr	in der Fassung von Feb. 2019
	Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg – Anlage	in der Fassung vom 21.02.2001

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Alleefeld“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Freudental, den

.....
 Alexander Fleig
 Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Freudental, den

.....
Alexander Fleig
Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m². Darüber hinausgehende zentrenrelevante Randsortimente gemäß Einzelhandelerlass des Landes Baden-Württemberg werden auf max. 20% der Verkaufsfläche begrenzt.
- Lager- und Nebenflächen
- Fliegende Bauten (z. B. temporäre Saison-Verkaufsstände)
- Untergeordnete bauliche Anlagen für Dienstleistungen (z. B. Bankautomat)
- Anlagen nach § 19 (4) BauNVO
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche GRZ darf im Teilbereich 3 mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die GRZ darf bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,55 betragen.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt. Eine Abweichung von der BZH um bis zu maximal 50cm ist zulässig.

Die Wandhöhe WH im Allgemeinen Wohngebiet ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die maximale Gebäudehöhe GH im Allgemeinen Wohngebiet gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe GH im Sondergebiet gilt für Gebäude mit Flachdächern und geneigten Dächern. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Mit Gauben und Zwerchgiebeln auf geneigten Dächern und **mit Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, etc.) auf Flachdächern darf die Wandhöhe bis 2.00 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Wandhöhe mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise im Teilbereich 2 sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20,00m sowie Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00m pro Hausgruppe zulässig.

In der abweichenden Bauweise im Sondergebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,00m betragen. Fliegende Bauten sowie untergeordnete bauliche Anlagen für Dienstleistungen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Terrassen sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Dachüberständen bis zu 0,50m sowie mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Gebäudeversprünge) ist zulässig. Mit **Balkonen** darf die Baugrenze in Teilbereich 3 um bis zu 2,00m überschritten werden.

4 **Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,00 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Je Baugrundstück – die Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung ausgenommen – kann nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus innerhalb und außerhalb des Baufensters zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Äußere Gestaltung der Nebengebäude / Gewächshaus

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
 - Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt hierbei die am gewünschten Standort der Nebengebäude/Gewächshaus auf dem Baugrundstück tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche vor Aufnahme der Bauarbeiten.

~~Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.~~

In der **Vorgartenzone** zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung sind Nebenanlagen ausschließlich als Fahrradabstellplätze sowie eingehauste Mülltonnenabstellplätze oder als sonstige bauliche Anlage, ausgenommen Gebäude, innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig. Die maximal zulässige Größe dieser Nebenanlagen wird auf 15 cbm umbauten Raum begrenzt. Bei eingehausten Nebenanlagen ist die Öffnung der Einhausung in Richtung des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder anderen Begrünungen (Pflanzpflicht)

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Maßnahmenplanes (Anlage zum Umweltbericht) umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen:

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube

von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrtschutz:

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Leitungsrecht:

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

6.1.1 Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen

Heckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen (A1):

Auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage zum Umweltbericht) 5 m breite Heckenstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (Kennzeichnung im Maßnahmenplan: A 1). Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m² Pflanzfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Anpflanzung von Einzelbäumen beim Kreisverkehr (A2):

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan, sind im Bereich des Kreisverkehrs hochstämmige, heimische Laubbäume gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen beim Kreisverkehr (ÖG1):

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Kreisverkehrs (Kennzeichnung im Maßnahmenplan: ÖG1) sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und extensiv zu pflegen.

Anpflanzung von Straßen- und Parkplatzbäumen (A3):

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan, sind im öffentlichen Straßenraum hochstämmige Laubbäume, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat). Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen unter Beibehaltung der Gesamtanzahl der Bäume um bis zu 1,00m abgewichen werden.

Baumreihe südliche Eingrünung (A4):

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan sind auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße südöstlich des Sondergebietes, hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20cm zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Zudem sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig.

Spielplatzbepflanzung (A5):

Auf der Spielplatzfläche im westlichen Planungsgebiet sind 4 hochstämmige, heimische Laubbäume gemäß Artenliste, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

6.1.2 Pflanzpflichten auf privaten Grundstücken

Hochstammpflanzung im Sondergebiet (A6):

Im Sondergebiet sind, bevorzugt entlang der Bietigheimer Straße, 6 heimische, hochstämmigen Laubbäume, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z.B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat). Die Standorte sind frei wählbar, dürfen jedoch nicht im Bereich der Pflanzpflichtflächen liegen.

Eingrünung Sondergebiet (A7):

Gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan (Anlage zum Umweltbericht) ist auf der sonstigen Grundstücksfläche im Sondergebiet ein 5 m breiter Heckenstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Kennzeichnung im Maßnahmenplan: A7). Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m² Pflanzfläche ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Pflanzpflicht Einzelbaum pro Baugrundstück (Wohngebiet):

Zur Durchgrünung des Wohngebietes ist, auf Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von mehr als 200 m², je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die gemäß der Pflanzpflicht A 8 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

Eingrünung Wohngebiet (A8):

Auf den im Maßnahmenplan (Anlage zum Umweltbericht) mit A 8 gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang des südlichen und nördlichen Wohngebietsrand, sind freiwachsende, geschlossene Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m² Pflanzfläche ein heimischer Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Dachbegrünung:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 7° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10-15cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Die Verwendung von mit Phosphat angereichertem Substrat ist unzulässig. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 möglich. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und mit 50cm Boden zu überdecken. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

6.2 Pflanzbindungen

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe (B1):

Die vorhandenen Einzelbäume im Bereich des geplanten Kreisverkehrs im nordöstlichen Planungsgebiet sind, wenn möglich dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige, heimische Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu ersetzen.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.3.1 Streuobstwiese (M1):

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Planungsgebiet ist als Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit 21 Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte ca. 10 m betragen. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (z.B. Leitungen) unter Beibehaltung der Gesamtanzahl der Bäume um bis zu 1,50m abgewichen werden. Die Fläche ist zudem mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Das Grünland und die Obstbäume sind dauerhaft extensiv als Streuobstwiese zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Das Befahren der Maßnahmenfläche M1 mit Baumaschinen während der Bauarbeiten sowie die Benutzung der Fläche als Baustelleneinrichtung oder –lager ist unzulässig. Zum Schutz der Fläche ist diese vor den Bauarbeiten mit einem Bauzaun einzuzäunen.

6.3.2 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

6.5.3 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED ...) zu verwenden.

6.3.4 Begrünte Verkehrsflächen

Begrünte Verkehrsflächen sind als Blühflächen oder extensive Wiesenflächen anzulegen oder mit regionaltypischen Kleingehölzen/Bodendeckern zu bepflanzen. In der Kreisverkehrsmitte ist auch eine gärtnerische Gestaltung zulässig.

6.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

6.4.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Folgende durch Planeinschriebe im Maßnahmenplan zum Umweltbericht und in den schriftlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im Bebauungsplan "Alleefeld" zugeordnet:

- Pflanzpflicht A 1 – A 5
- Maßnahmenfläche M 1

6.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Ausgleichsmaßnahme „M 3: CEF-Maßnahme Feldlerche“ auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 424/8, dient neben der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich und wird den Eingriffen im Bebauungsplan "Alleefeld" zugeordnet.

Ökopunktemaßnahme Landsiedlung:

Zur weiteren Kompensation werden Ökopunkte aus folgender Maßnahme von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH erworben:

Maßnahme „Sanierung von Trockenmauern in einem Weinberg auf Gemarkung Illingen“. Durch die Weinbergmauersanierung auf dem Flurstück 6336/0, Gemarkung Illingen wurden insgesamt 2.586.248 Ökopunkte generiert. Hiervon werden 256.383 Ökopunkte dem Ausgleich von Eingriffen durch den Bebauungsplan „Alleefeld“ zugeordnet.

6.5 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenbegrenzung:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Ausgleichsmaßnahme Vögel (M2):

Zur Förderung der lokalen Vogelpopulation sind an den Gehölzen entlang des Steinbachs auf dem gemeindeeigenen Flurstück 423/4 folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

- 6x Starennistkästen (z.B. Schwegler 3SV)
- 4x Nisthöhle für Meisen (z.B. Schwegler 1B oder 2M).

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

CEF-Maßnahme Feldlerche (M3):

Zum Ausgleich eines entfallenden Feldlerchenreviers ist im Gewinn Alleefeld auf dem Flst. 424/8 eine 1.500m² umfassende Blühfläche als Nahrungshabitat für die Feldlerche anzulegen. Für die Herstellung sowie die dauerhafte Pflege ist das ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept (Büro Bioplan) zu beachten.

Vermeidungsmaßnahme Vögel:

Sollte die Erschließung des Baugebietes während der Brutzeit der Feldlerche geplant sein, so sind vor Beginn dieser Brutperiode Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Stellen von Flatterband, kontinuierliche Bodenbearbeitung) zu ergreifen. Die Vergrämung ist durch eine ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Die Umsetzung der Maßnahmen für Feldlerchen, sowie das aktuelle Feldlerchenvorkommen im Gewinn Alleefeld, sind im Rahmen eines Monitorings im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung zu überprüfen.

CEF-Maßnahme Zauneidechse (M4):

Das etwa 6.200 m² umfassende Flurstück Nr. 426/6 ist mit Refugien aufzuwerten, um Sonn- und Versteckstrukturen für Zauneidechsen zu schaffen. Zur Strukturaufwertung sind mindestens 10 Refugien (4 Vollrefugien, 6 Holz-Reisighaufen) einzurichten. Für die Herstellung sowie die dauerhafte Pflege ist das ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept (Büro Bioplan) zu beachten.

7 Artenverwendungsliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfohlene Obstsorten für Streuobstwiesen im Landkreis Ludwigsburg:

Mostapfelsorten

Engelsberger	Hauxapfel
Blauacher Wädenswil	Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel	Schneiderapfel
Kardinal Bea	Maunzenapfel
Gehrsers Rambour	Bittenfelder

Wirtschafts- und Tafeläpfel:

Jakob Fischer	Brettacher
Goldrenette von Blenheim	Kaiser Wilhelm
Roter Berlepsch	Gewürzluiken
Boskoop	Glockenapfel
Rheinischer Winterrambur (Teuringer)	Zabergäurenette

Schorfresistente Apfelsorten

Gerlinde	Topaz
Rubinola	Florina

Mostbirnen

Palmischbirne	Metzer Bratbirne
Kirchensaller Mostbirne	Schweizer Wasserbirne
Wilde Eierbirne	Champagner Bratbirne
Karcherbirne	Bayrische Weinbirne

Quitten

Konstantinopler	Ronda
Vranja	

Sauerkirschen

Ludwigs Frühe	Schattenmorelle
Rote Maikirsche	Karneol
Morellenfeuer	Gerema
Beutelspacher Rexelle	

Süßkirschsorten

Burlat	Kordia
Frühe Rote Meckenheimer	Oktavia
Hedelfinger (Typ: Froschmaul)	Karina
Sam	Regina
Büttners rote Knorpel	<u>Brennkirsche:</u> Dolleseppler

Pfirsiche und Nektarinen

Amsden	Redhaven
Dixired	Rekord aus Alfter
Cumberland	Roter Ellerstädter
Independence	

8 Flächen für ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind vier Flächen mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Auf der Fläche im Norden des Gebietes zwischen Teilbereich 1 und 3 ist auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der westlich des Weges gelegenen Flurstücke einzurichten.

Im Südwesten des Gebietes ist auf der kleineren öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde einzurichten.

Im Teilbereich 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde einzurichten.

Auf der im Südosten des Gebietes befindlichen größeren öffentlichen Grünfläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung einzurichten. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Bodensee-Wasserversorgung sind folgende Maßnahmen unzulässig:

- Erstellen von Bauwerken jeglicher Art, wie zum Beispiel Carports, hereinragende Balkone, Dächer, Geräteschuppen oder Ähnliches
- Bepflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz, ausgenommen sind Sträucher, Buschobst etc.
- Befestigen des Geländes mit massiven Betonplatten, Gabionen, Steinmauern usw.
- Lagern von Schuttgütern, Containern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern
- Aufstellen von Lastkränen und Befahren mit schwerem Gerät.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Innerhalb des Sondergebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen sind an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster vor Aufenthaltsräumen) von bebauten und unbebauten Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Kapitel 6.1.e der TA Lärm in der geänderten Fassung von 09. Juni 2017 einzuhalten.

10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unter anderem zulässig:

- Die Errichtung/Anordnung von Stellplätzen (unter Beachtung möglicher Grundstückszufahrten),
- Die Vorhaltung von Flächen für Fußgänger und Radfahrer,
- Die Vorhaltung von Feuerwehraufstellflächen,
- Verkehrsbegleitende Begrünung

11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Grünflächen ist unter anderem die Errichtung von Fahrradabstellplätzen zulässig. Auf der in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz ist die Errichtung von entsprechenden Spielgeräten sowie Geländemodellierungen und die Errichtung von dem Spielplatz zugeordneten Stellplätze zulässig.

Teil C - Ortliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Die jeweils zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 35° zulässig. Pultdächer sind ausschließlich flachgeneigt mit einer Dachneigung von bis zu 7° zulässig.

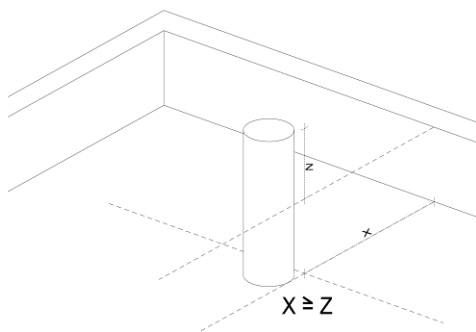
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 7° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, siehe hierzu die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 6.1.2.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig, sofern mit der Garage die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung der Gebäudehöhe führen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Beispielskizze).



2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nach Art, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Zulässig sind giebelständige Gauben mit Satteldach, Dreiecks- und Schleppegauben, sowie Zwerchgiebel. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 2/3 der Gebäudelänge, Zwerchgiebel dürfen 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand darf 1,50m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90m betragen und ist in

den Dachschrägen zu messen. Die Firstlinie der Gauben und Zwerchgiebel, sowie der Anschnitt mit dem Hauptdach bei Schleppegauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind bis zu 40% der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen zusammen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

In den Teilbereichen 1 und 2 sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Teilbereich 3 sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Zahlen sind aufzurunden.

4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Werbeanlagen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** gilt:

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig.

Im **Sondergebiet** gilt:

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 6,00 m (gemessen ab OK umgebendes Gelände) und einer Werbefläche von max. 15 qm ist zulässig.

6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Die Festsetzungen gelten sowohl für lebendige (z.B. Pflanzungen) sowie tote (z.B. Zäune) Einfriedungen.

8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Teil D – Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke, Brunnenanlagen usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

2 **Grundwasserschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3 **Hinweis zum Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt).

4 **Artenschutz**

FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese:

Das westlich des Planungsgebietes liegende Flurstück 417 entspricht dem FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ und ist als solche im LUBW-Kartendienst verzeichnet. Es sind dort keine Eingriffe, z.B. durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Baustoffen zulässig. Zum Schutz der Fläche ist diese während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern. Baustellenbeleuchtung ist so zu installieren, dass keine direkte Beleuchtung der angrenzenden Schutzgebietsflächen stattfindet. Die Baustellenbeleuchtung ist mit dem täglichen Arbeitsende abzuschalten.

5 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Hinweis zum Schallschutz – DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Auf den Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen. In diesem ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der maßgebenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

7 Hinweise zur Entwässerung

Aufgrund der Topographie und der Höhenlage der Schmutzwasserkanalisation ist eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse nicht bei allen Grundstücken möglich.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis / bestehendes Baurecht

Die Gemeinde Freudental plant gemeinsam mit der Landsiedlung GmbH die Entwicklung des südöstlich an die Bebauung „Alleefeld IV“ und „Alleefeld V“ (Taubenstraße / Schwalbenstraße) angrenzten Gebiets und die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Alleefeld“. Ziel des Bebauungsplans „Alleefeld“ ist es, die vorhandene Nachfrage nach Wohnhausgrundstücken in Freudental zu befriedigen sowie die wohnartnahe Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Die Gemeinde Freudental möchte der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Abhilfe schaffen und ein Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand ausweisen. Im Zuge der gerade stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Besigheim wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde ermittelt und die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der Fläche südlich der Kreisstraße K 1633 (Richtung Bietigheim-Bissingen) mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abgestimmt. Für die Herleitung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Freudental wird nachfolgend ein Auszug aus dem Vorentwurf der FNP-Fortschreibung (Zwischenstand von April 2019) aufgeführt:

„Die tatsächliche Bevölkerungsstruktur (Gegenüberstellung „neue Bauherren“ und „Hochbetragte“) zeigt zudem, dass aufgrund der vorhandenen Altersstruktur in den nächsten 19 Jahren eine Nachfrage nach weiterem Wohnraum vorhanden ist. Da bei der Plausibilitätsprüfung die tatsächliche Altersstruktur keine Berücksichtigung findet, bildet diese für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Freudental kein realistisches Bild ab. Bei der Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur zeigt sich, dass der Anteil der „neuen Bauherren“ gegenüber den „Hochbetagten“ deutlich überwiegt. Zusätzlich ist in Freudental eine abnehmende Belegungsdichte erkennbar. 2004 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 2,5 EW/WE, im Jahr 2006 nur noch 2,2 EW/WE. Somit wird durch die Betrachtung des demographischen Bedarfs ein Wohnbauflächenbedarf von 2,4 ha begründet. Freudental verfügt nur über eine geringe Anzahl von Mietwohnungen, da in der Gemeinde kaum Geschosswohnungsbau vorhanden ist. Nach wie vor bezieht sich die Nachfrage nach Wohnraum vor allem auf Einfamilienhäuser. Die Gemeinde Freudental führt eine Bauplatzinteressentenliste, auf der aktuell 62 Interessenten eingetragen sind. Davon sind allerdings nur fünf Interessenten aus Freudental. Da es sich bei Freudental um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung handelt, können bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auch nur diese fünf Interessenten berücksichtigt werden. Dennoch zeigt sich durch die vielen Anfragen von außerhalb, dass Freudental einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Aufgrund der Flüchtlingsthematik wurden für die Flüchtlingsunterbringung neben der optimalen Ausnutzung einiger Objekte von der Gemeinde Wohnungen gekauft und eine Doppelhaushälfte angemietet. Aktuell sind im Rahmen der Anschlussunterbringung in Freudental 42 Personen untergebracht. Im Jahr 2019 sind weitere 10 Personen aufzunehmen. Bei der Annahme, dass 50 % der Flüchtlinge (entspricht 5 Personen) dauerhaft in Freudental bleiben, erfordert dies bei einer Belegungsdichte von 55 EW/ha, einen weiteren zusätzlichen Anspruch von ca. 0,1 ha. Die Gemeinde Freudental hat derzeit Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha, welche sich alle in Privatbesitz befinden. 2013 wurde von der Gemeinde eine Befragung der Eigentümer von Baulücken durchgeführt. Ziel dieser Befragung sollte die Entwicklung einer gemeindlichen Baulandbörse zum Offerieren gemeindlicher und privater Grundstücke sein. Insgesamt wurden die Eigentümer von ca. 60 Grundstücken befragt. Die Rückmeldung von 50 % kam zu der Erkenntnis, dass bei lediglich einem Grundstück ein Verkauf erwünscht ist und bei zwei Grundstücken bereits mit der Bebauung begonnen wurde. 15 Grundstücke sollten für eine spätere Eigennutzung im Besitz der Eigentümer bleiben. Ein weiteres Grundstück wird als Gartengrundstück genutzt und bei den übrigen 11 Grundstücken verhindern derzeit komplizierte Verhältnisse eine weitere Nutzung. Die Nachverdichtung durch

die Bebauung von Baulücken ist dennoch ein Thema, welches von der Verwaltung ständig weiterverfolgt wird. Somit wurde die Innenverdichtung in den letzten 3 – 4 Jahren intensiv vorangetrieben. So wurden alle „privaten Grünflächen“ in den Baugebieten „Wolfsberg I + II“ von der Gemeinde erworben und mit den notwendigen Bebauungsplanänderungen einer Wohnbebauung zugeführt. Der Großteil der Flächen ist mittlerweile bebaut bzw. wird aktuell bebaut. Des Weiteren wurden bzw. werden im Rahmen von drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Flächen im Innenbereich einer Wohnbebauung zugeführt. Im Rahmen der Innenverdichtung agiert die Gemeinde beim Verkauf von freien Bauplätzen als Vermittler. So ist es ihr gelungen, zahlreiche innerörtlicher Baulücken zu schließen. Die Anzahl der innerörtlichen Baulücken haben sich seit der Befragung der Eigentümer von Baulücken um ca. 40 % reduziert. Aufgrund des enormen Rückgangs der Baulücken und dem Ergebnis der Baulückenbefragung wird von dem berechneten Wohnbauflächenbedarf nur 25 % der vorhandenen Baulücken (0,5 ha) abgezogen. Aufgrund der seit 2013 laufenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ wurden zahlreiche, bisher leerstehende Gebäude in der Freudentaler Ortsmitte umfassend saniert oder abgebrochen. Den dadurch frei gewordenen Flächen wurde eine Neubebauung zugeführt. Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es lediglich noch ein Gebäude, das im Neuordnungskonzept erhalten ist. In Freudental ist kaum Gebäudeleerstand vorhanden. Alle auf dem freien Markt vorhandenen Gebäude konnten in den letzten Jahren zeitnah veräußert werden. Außerdem gibt es weder Brach-, noch Konversionsflächen, welche für eine Wohnbebauung aktiviert werden könnten. Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass sich bei den Grundstücken, bei denen eine Nachverdichtung möglich wäre, die Verhältnisse teilweise kompliziert darstellen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen. Die Gegenüberstellung der „neuen Bauherren“ und der „Neurentner“ zeigt auf, dass in der Gemeinde ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen vorhanden ist. Dieser Bedarf wird zudem durch die Flüchtlingsunterbringung begründet.“

Die FNP-Fortschreibung befindet sich zwar derzeit noch in Bearbeitung (die o.g. Zahlen entsprechen nicht mehr alle dem aktuellen Stand der Bearbeitung), dennoch können die Gründe für die Notwendigkeit eines neuen Wohngebietes klar aus dem Textauszug abgeleitet werden.

In Verbindung mit dem neuen Wohngebiet soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln, der der Grundversorgung sowohl des neu entstehenden Gebietes als auch die der bestehenden Ortslage von Freudental dienen kann. Da andere Lebensmittelläden (Metzger...) aus verschiedenen Gründen nicht mehr in Freudental ansässig sind, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung unabdingbar. Diese Notwendigkeit wurde bereits vor Jahren erkannt, sodass ein geplantes Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen wurde. Das Plangebiet mit einem Bereich für Wohnbebauung und einem Bereich für einen Lebensmittelmarkt soll einheitlich entwickelt werden und einem in sich stimmigen Gesamtkonzept folgen.

Die Vorgehensweise zur Gebietserschließung ist anhand eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet worden. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Grundzüge der Verkehrserschließung, Nutzung, Baustruktur und Grünordnung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Um für das Gesamtgebiet die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebaulichen Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept überplant die am südöstlichen Ortsrand liegenden Flurstücke 363/4, 364/4, 365/1 sowie 365/4 (teilweise).

Das Gebiet wird komplett über einen neu entstehenden Kreisverkehr am Verkehrsknotenpunkt der L 1106 / K 1633 erschlossen und lässt sich grob aufteilen in einen nördlichen Teil (Lebensmittelmarkt) und einen südlichen Teil (Wohnbebauung).

Nördlicher Teil (Lebensmittelmarkt):

Im Norden des Gebiets soll ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² angesiedelt werden. Eine für diesen Bereich vorliegende Vorentwurfsplanung vom Büro KMB (Stand 2011) wurde mittlerweile verworfen. Der Lebensmittelmarkt wird als Penny-Markt realisiert werden. Dem Bebauungsplanentwurf liegt der aktuelle Stand der Gebäude- und Grundstücksplanung zugrunde. Der Lebensmittelmarkt liegt im Südosten des ausgewiesenen Sondergebietes und wird im Norden und Westen von den zugehörigen Stellplätzen umrandet. Die Anlieferung des Marktes erfolgt westlich des geplanten Gebäudes. Um das Gelände des Lebensmittelmarktes herum befinden sich großflächige Grünflächen, vor allem um die wertvolle Sichtbeziehung zum Schloss Freudental mit seinem Park freizuhalten, aber auch um möglicherweise notwendige Flächen für Ausgleichsmaßnahmen oder für die Wasserwirtschaft (z.B. Regenrückhaltung) bereit zu halten.

Südlicher Teil (Wohnbebauung):

Der südliche Gebietsteil ist komplett für die Errichtung eines neuen Wohnbaugebietes vorgesehen. Entlang eines ringförmigen Straßennetzes ordnen sich Einzel- sowie Doppelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken (ca. 350m² - 550m²) an. Am Gebietsrand sind vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen, während in der Gebietsmitte auch durchaus Doppelhäuser oder andere verdichtete Wohnformen denkbar sind. Um die vom Regionalverband vorgegebenen Wohnbaudichtewerte (55 Einwohner pro Hektar) nachweisen zu können, sind im Norden des Wohngebietes drei Mehrfamilienhäuser angedacht, die auch einen städtebaulich sinnvollen Übergang zum dann nördlich angrenzenden Lebensmittelmarkt darstellen. Das Wohngebiet hält an mehreren Stellen öffentliche Stellplätze vor, um den Parkdruck auf der Straße zu verringern. Das komplette Wohngebiet ist von einem Grüngürtel umschlossen. Dieser sichert zum Einen einen großzügigen Abstand zu der Bestandsbebauung im Westen und zum Anderen schafft er einen harmonischen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Am nordwestlichen Grundstücksrand ist die Vergrößerung des bestehenden Spielplatzes am Amselweg geplant. Dieser große Spielbereich ist von allen Stellen des Neubaugebietes in fußläufig zumutbarer Entfernung erreichbar.



Abbildung: Städtebauliches Konzept Stand Juli 2019

Einwohnerdichte:

Um die Nachfrage nach Wohnraum für die nächsten Jahre auch wirklich abfangen zu können, wird in dem Gebiet eine Mindesteinwohnerdichte von 55 EW/ha gefordert (siehe Regionalplan). Das Konzept sieht deshalb an mehreren Stellen verdichtete Wohnbaumöglichkeiten vor, die auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden können. Der folgende rechnerische Nachweis geht jedoch vom Worst-Case-Fall für eine verdichtete Bebauung aus; es wird angenommen, dass in den zulässigen Teilbereichen ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden und dass in den Mehrfamilienhäusern nur wenige Wohneinheiten untergebracht werden.

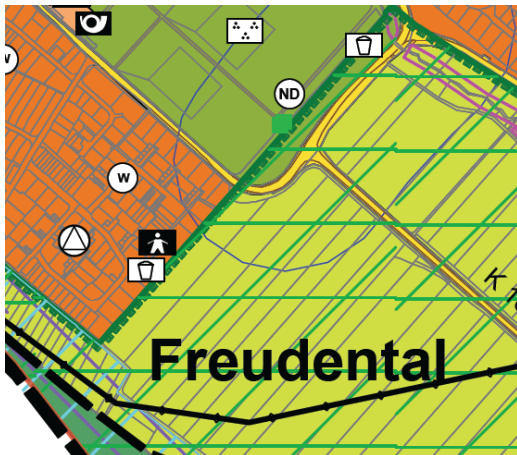
Rechnerischer Nachweis:

Aus der vorliegenden städtebaulichen Konzeption resultiert eine Nettobaulandfläche von ca. 2,5 ha. Auf dieser Fläche befinden sich insgesamt 35 Einzelhäuser sowie sechs Doppelhäuser und drei Mehrfamilienhäuser. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Einzelhäuser als auch die Doppelhaushälften lediglich mit einer Wohneinheit bezogen werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern (gem. StaLa für die Gemeinde Freudental) ergibt dies 112 Einwohner (Rechenweg: 35 Einzelhäuser + 12 Doppelhaushälften = 47 Wohneinheiten; $47 \times 2,4 = 112,8$). Das städtebauliche Konzept sieht zusätzlich noch 3 Mehrfamilienhäuser vor. Aufgrund der möglichen Geschossigkeit sind ca. 6-8 Wohneinheiten pro Gebäude umsetzbar. Auch hier wird vom rechnerisch „schlechteren“ Fall ausgegangen und es werden 6 Wohneinheiten pro Gebäude angerechnet. Für die Mehrfamilienhäuser stünden somit 18 Wohneinheiten zur Verfügung. Setzt man auch hier die Haushaltsgröße gem. StaLa an sind 42 weitere Einwohner für das Gebiet möglich. Zusammenaddiert kommt man somit auf 154 neue Einwohner im Wohngebiet. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von 61 EW/ha ($154 \text{ EW} : 2,5 \text{ ha} = 61,6 \text{ EW/ha}$).

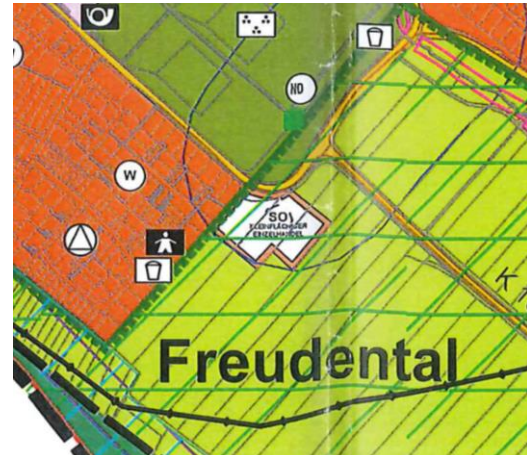
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Zuge der parallel

verlaufenden Fortschreibung des FNP wird die neu hinzukommende Wohnbaufläche berücksichtigt. Auch ist im Zuge der Fortschreibung ein Bedarfsnachweis geführt worden, der die Notwendigkeit der Neuausweisung des Wohngebietes bekräftigt. Der FNP wird gemäß den Aussagen des vorliegenden Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.



FNP Stand 2. Änderung 2008



FNP Stand 3. Änderung 2011



(geplante) Fortschreibung FNP 2020-2035

4 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan der Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Z) sowie in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G). In einem Gespräch mit den zuständigen Vertretern der Region wurde im Juli 2018 festgehalten, dass das Gebiet als randliche Ausformung des Siedlungskörpers angesehen werden kann und kein Zielabweichungsverfahren notwendig ist, sofern der Geltungsbereich so klein wie möglich gehalten wird, der Lebensmittelmarkt kleinflächig bleibt und im Wohngebiet ein Mindestdichtewert von 55 EW/ha nachgewiesen werden kann. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

5 Abgrenzung und Größe des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden von der Bietigheimer Straße, im Westen vom bestehenden Ortsrand Freudentals, im Süden von einem Feldweg entlang des Waldes und im Osten von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Die Topographie des Plangebiets fällt leicht in südliche Richtung zum Wald hin ab. Die Planung erweitert den Siedlungsbereich und bildet einen neuen östlichen Ortsrand aus. Die westlich angrenzende Bestandsbebauung wird von 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit überwiegend flachen Dächern sowie mit geneigten Dächern mit wechselnder Firstausrichtung geprägt.

6 Schutzgebiete und Biotope

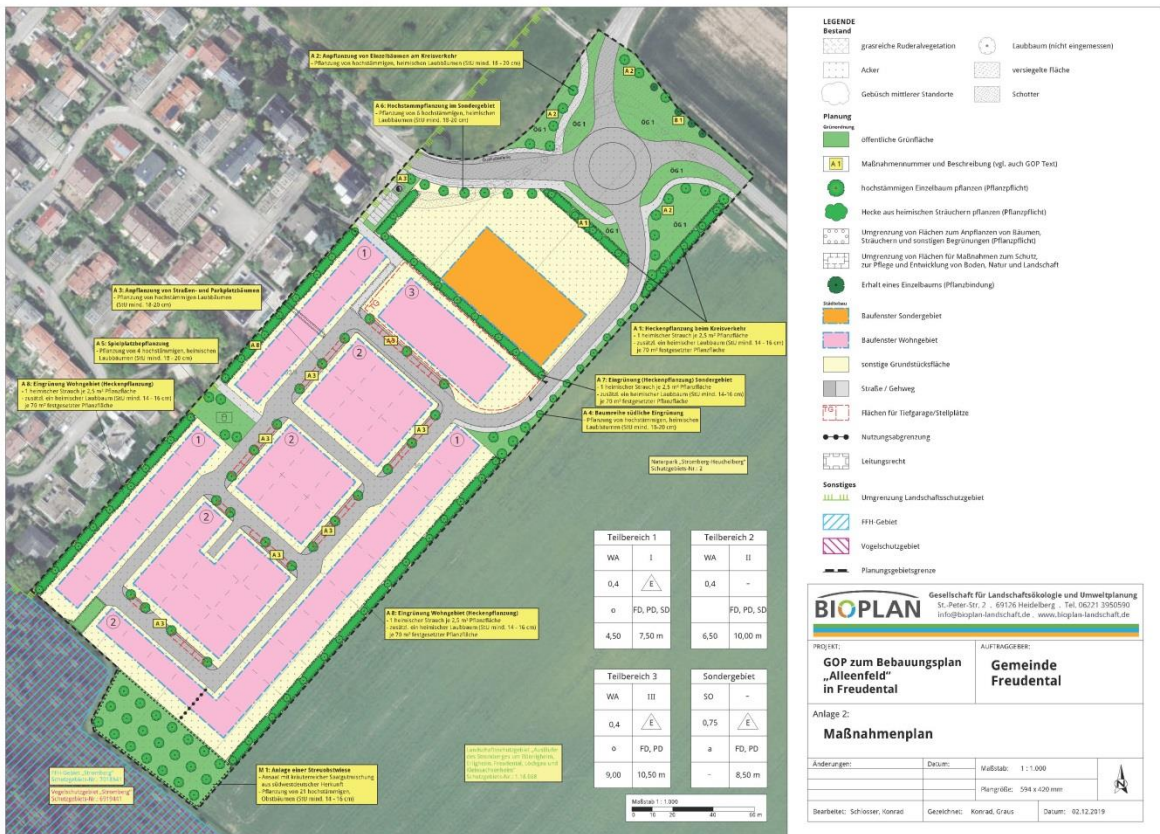
Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich grenzt ein FFH-Gebiet sowie ein Vogelschutzgebiet an. Zur Klärung der Auswirkungen der Neubebauung auf diese Schutzgebiete wurde bereits eine Natura2000-Vorprüfung in die Wege geleitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Auswirkungen der Planung auf weiter entfernt liegende Biotope sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. In Absprache mit den zuständigen Behörden wurde ein Antrag auf Schutzgebietsänderung gestellt. Die abgängige Fläche wird an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Freudental nachgewiesen.

7 Umweltprüfung / Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange sind eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung (August 2018), spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen (September 2019 sowie ein Umweltbericht (November 2019) und ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept (November 2019) erarbeitet worden (Bioplan, Heidelberg). Die im Umweltbericht erläuterten Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge wurden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst: Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. flächige Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hauptkompensationsmaßnahmen werden extern Weinbergtrockenmauern saniert. Die einzelnen internen Maßnahmen können dem folgenden Übersichtsplan (ohne Maßstab) entnommen werden, der auch Bestandteil des Umweltberichts (Anlage) ist:



8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des gesamten Gebietes erfolgt durch einen neu zu errichtenden Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Bietigheimer Straße mit der K1633 in Richtung Bietigheim. Die ehemals dreiarmlige Kreuzung wird durch einen Kreisverkehr ersetzt und um einen Arm in südlicher Richtung ergänzt. Durch diesen südlichen weiteren Abzweig wird das neue Plangebiet erschlossen. Zunächst folgt hierzu von der Haupteerschließungsstraße eine Abfahrt auf das Gelände des neuen Lebensmittelmarktes. Südlich schließt daran das neue Wohngebiet an. Dieses wird durch verschiedene ringförmig verlaufende Straßen verkehrlich erschlossen. Da das Gebiet planmäßig nur über eine einzige Zufahrt erschlossen wird, wird im Süden des Gebietes eine Fläche vorgehalten für Notfallsituationen. Das bestehende Radwegesystem entlang der nördlich verlaufenden Straßen soll erhalten bleiben. In das Gebiet führen an zwei Stellen weitere fußläufige Verbindungen hinein. Für den Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist im Bereich des neu entstehenden Kreisverkehrs eine Bushaltestelle in jeder Fahrtrichtung geplant. In Richtung Ortsmitte schließt eine Busbucht inklusive Wartehäuschen direkt an die Abfahrt des Kreisverkehrs an. Durch das Halten in der Bucht geht von dem Linienbus keine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs aus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der Bushalt auf der Straße erfolgen, wie es an weiteren Stellen in der Gemeinde bereits der Fall ist. Die Auswirkungen auf den fließenden Straßenverkehr sind als marginal einzustufen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerungskonzept

Das Baugebiet wird im klassischen Trennsystem entwässert. Der Anschluss des Schmutzwassers an das bestehende Mischwassernetz erfolgt in der Bietigheimer Straße.

Das Niederschlagswasser wird aus dem Baugebiet heraus nach Nordosten geführt und weiter, in einem bestehenden Wassergraben, bis zum Steinbach geleitet. Der Einleitung in den Steinbach wird ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet, welches die Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss drosselt. Das Rückhaltebecken erhält Dauerwasserzonen mit unterschiedlichen Wassertiefen, so dass zusätzlich die Funktion eines Biotops erzielt wird.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

9 Verkehrsbelastung / Leistungsfähigkeit Verkehrswege und –knoten

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Freudentaler Straßennetzes und als Berechnungsgrundlage für den Verkehrslärm wurde das Gebiet verkehrstechnisch untersucht (Stand Februar 2019, Modus Consult). Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag Verkehr zu folgendem Ergebnis:

Die Grundlage für den Fachbeitrag Verkehr bildet eine Verkehrserhebung mit Videotechnik am Knotenpunkt L 1106 / K 1633 von Oktober 2018, die den Kraftfahrzeugverkehr über 24 Stunden erhebt und viertelstundengenau dokumentiert. Die verkehrliche Beurteilung erfolgt für das Prognosejahr 2030 auf Basis des Straßenverkehrsmodells des Landkreises Ludwigsburg (SVM-LB 2030), welches bereits eine allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2030 enthält und mit der Verkehrsmenge aus dem geplanten Baugebiet an der jeweiligen Zufahrt überlagert wird.

In der Gesamtsumme aus Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr erzeugt der geplante Lebensmitteldiscounter unter den getroffenen Annahmen insgesamt rund 1.408 Kfz-Fahrten/d, davon 4 SV-Fahrten/d. Hinzu kommen aus dem geplanten Wohnbaugebiet rund 300 Kfz-Fahrten/d, davon 4 SV-Fahrten/d, sodass als zukünftige Verkehrsmenge für das Neubaugebiet "Alleefeld" insgesamt rund 1.700 Kfz-Fahrten/d, davon ca. 10 SV-Fahrten/d prognostiziert werden.

Im Planfall 1 wird die Anbindung des Neubaugebiets im Kurvenbereich der L 1106 und im Planfall 2 die Anbindung direkt am Knoten L 1106 / K 1633 untersucht. Die Betrachtung der beiden Planfälle erfolgt jeweils in zwei Szenarien. Im ersten Szenario wird das Verkehrsaufkommen eines normalen Werktags in Freudental betrachtet, im zweiten Szenario wird das Verkehrsaufkommen an einem Spitzentag hinsichtlich des Besucheraufkommens im nördlich von Freudental gelegenen Freizeitpark Tripsdrill prognostiziert und untersucht.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotens L 1106 / K 1633 (K 1) ergibt, dass der Knoten als vorfahrtgeregelte Einmündung bereits im Bestand ausgelastet und somit am Rande seiner Leistungsfähigkeit ist. Durch die prognostizierte Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 wird der Knoten als vorfahrt-geregelte Einmündung zukünftig überlastet und damit nicht mehr leistungsfähig sein. Durch einen Ausbau als lichtsignalgeregelter Knotenpunkt oder durch Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden.

Der geplante Anschluss des Baugebietes direkt an die L 1106 (Planfall 1) ist als vorfahrtgeregelte Einmündung sowohl am Normalwerktag als auch an einem Spitzentag Tripsdrill leistungsfähig und besitzt Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichen Verkehrsmengen. Ein separater Linksabbiegestreifen auf der L 1106 zum Neubaugebiet ist dabei aufgrund der Außerortslage aus Sicherheitsgründen vorzusehen. Der benachbarte Knoten L 1106 / K 1633 kann mit LSA-Regelung die prognostizierten Verkehrsmengen ebenfalls leistungsfähig abwickeln, dabei ist jedoch ein zusätzlicher Fahrstreifen in der südlichen Zufahrt (separate Fahrstreifen für geradeaus und rechts) notwendig. Die Rückstaulängen mit bis zu rund 110 Meter reichen dabei jedoch bis über die Zufahrt zum Neubaugebiet Alleefeld hinaus und können daher zu Beeinträchtigungen an diesem Knoten führen.

Für den geplanten Anschluss des Baugebietes an den Knoten L 1106 / K 1633 (Planfall 2) wird ein Ausbau zum Kreisverkehrsplatz empfohlen. Dieser ist in der Prognose am Normalwerktag gut bzw. an einem Spitzentag Tripsdrill ausreichend leistungsfähig.

Aus verkehrlicher Sicht stehen der Entwicklung des Neubaugebietes "Alleefeld" am südöstlichen Ortsrand von Freudental mit Wohnbau- und Einzelhandelsflächen keine Bedenken gegenüber. Beide Möglichkeiten des Anschlusses des Baugebietes direkt in die L 1106 im Kurvenbereich als Einmündung oder an den Knoten L 1106 / K 1633 als Kreisverkehrsplatz sind verkehrlich machbar.

10 Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Stand Oktober 2019, Modus Consult). Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag Schall zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm - wesentliche Änderung

Nach dem Bau der Kreisverkehrsplatzes zwischen der Bietigheimer Straße und der K 1633 sowie der Zufahrt zum Baugebiet Alleefeld (s. Plan 3) berechnen sich im Bereich der Bestandsbebauung von Freudental außerhalb des Bauabschnitts Pegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB(A)

am Tag und bis zu 0,6 dB(A) in der Nacht bei maximalen Beurteilungspegeln von bis zu 57,5 / 49,0 dB(A) tags / nachts. Aufgrund der nur sehr geringen Pegelzunahme von deutlich unter 3 dB(A) bei Pegeln unter 70 / 60 dB(A) tags / nachts liegt keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor. Ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach ergibt sich somit an keinem maßgebenden Immissionsort. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes zwischen der Bietigheimer Straße und der K 1633 sowie der Zufahrt zum Baugebiet Alleefeld sind nicht erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet:

Im Plangebiet berechnen sich bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne geplante Baukörper, aus dem Straßenverkehrslärm der Bietigheimer Straße, der K 1633 sowie der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße an repräsentativen Immissionsorten entlang der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen für den Tag und für die Nacht:

- Beurteilungspegel von bis zu 58 / 49 dB(A) tags / nachts im Norden entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,
- Beurteilungspegel von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts im Nordosten entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,
- Beurteilungspegel von bis zu 46 / 38 dB(A) tags / nachts im Südwesten entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,
- Beurteilungspegel von bis zu 45 / 37 dB(A) tags / nachts im Süden entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete werden am nördlichen Rand des Plangebietes um bis zu maximale 3 / 4 dB(A) tags / nachts im jeweils obersten Geschoss überschritten. Es zeigt sich aber auch, dass die für die Beurteilung von Wohngebieten als 'oberer Überschreitungsspielraum' in Ansatz zu bringenden Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Bei vollständiger Realisierung des Baugebietes Alleefeld, insbesondere nach dem Bau des Verbrauchermarktes werden sich die Schallimmissionen des Verkehrslärms in den meisten Bereichen des Plangebietes verringern. Auf Grund der ermittelten Geräuscheinwirkungen im Bebauungsplangebiet sind von dem her keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erforderlich.

Neubau der Erschließungsstraße

Zusätzlich zu den Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst müssen die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenneubaus der Erschließungsstraße innerhalb der Plangebietes ermittelt und beurteilt werden. Aus dem Straßenneubau innerhalb des Plangebietes berechnen sich maximale Beurteilungspegel von bis zu 50 / 43 dB(A) tags / nachts. Die maßgebenden Tages- und Nachtgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten. Es werden somit keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm im Plangebiet:

Innerhalb des Sondergebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) von bebauten und unbebauten Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Kapitel 6.1.e der TA Lärm in der geänderten Fassung von 09. Juni 2017 eingehalten werden.

Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden mit den worst-case-Ansätzen der Fahrzeugbewegungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie sowie den Angaben des Betreibers im Umfeld des Verbrauchermarktes an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Die zulässigen Spitzenpegel betragen im Umfeld westlich des Nahversorgungsmarktes bis zu 67,6 dB(A) am Tag und bis zu 53,7 dB(A) in der Nacht. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten.

Bei unverändertem Betreiberkonzept des Verbrauchermarktes werden keine Maßnahmen zur Minderung der gewerblichen Geräuschbelastungen inner- und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wird trotz der geringen Belastung aus Straßen- und Gewerbelärm die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms sowie der für Allgemeine Wohngebiete maßgebenden Immissionsrichtwerte zur Berücksichtigung der Anlagen- und Betriebsgeräusche des Sondergebietes unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

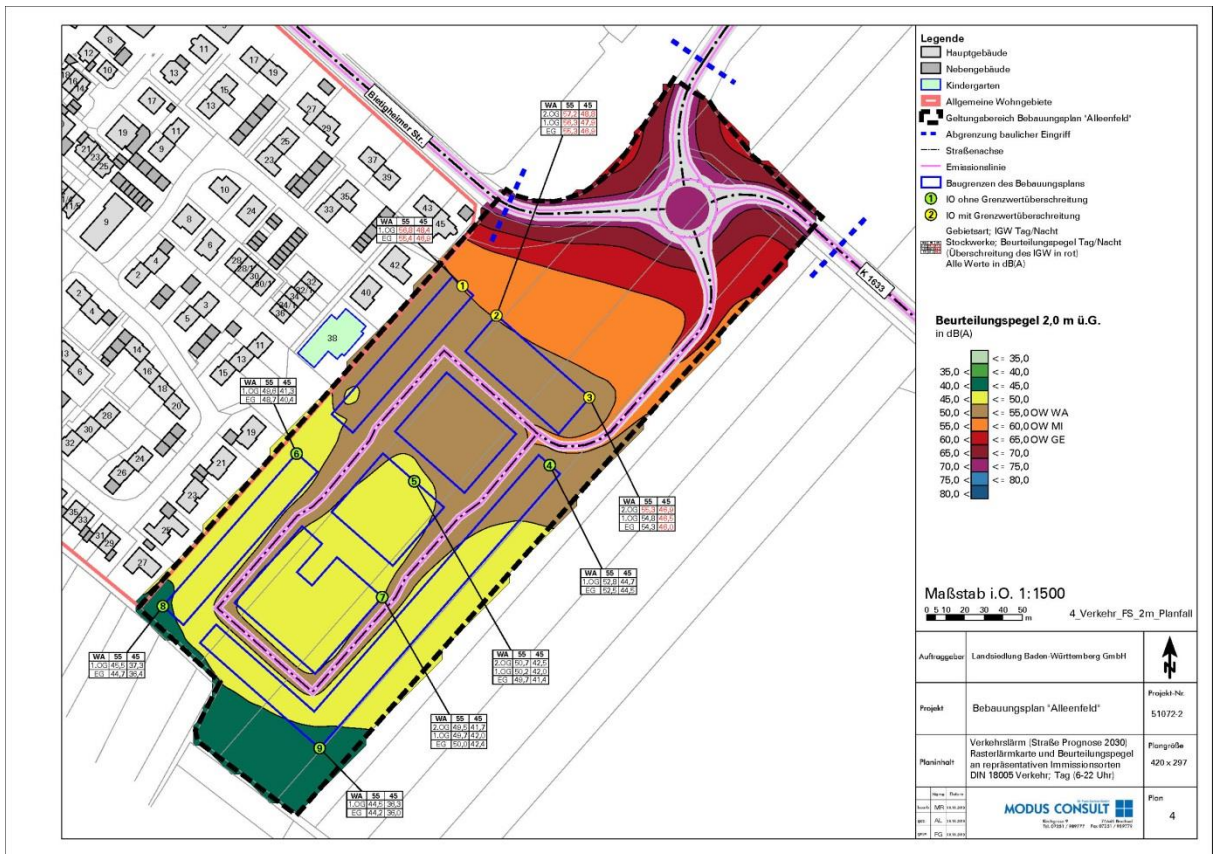


Abbildung: Beurteilungslärmpegel Tags

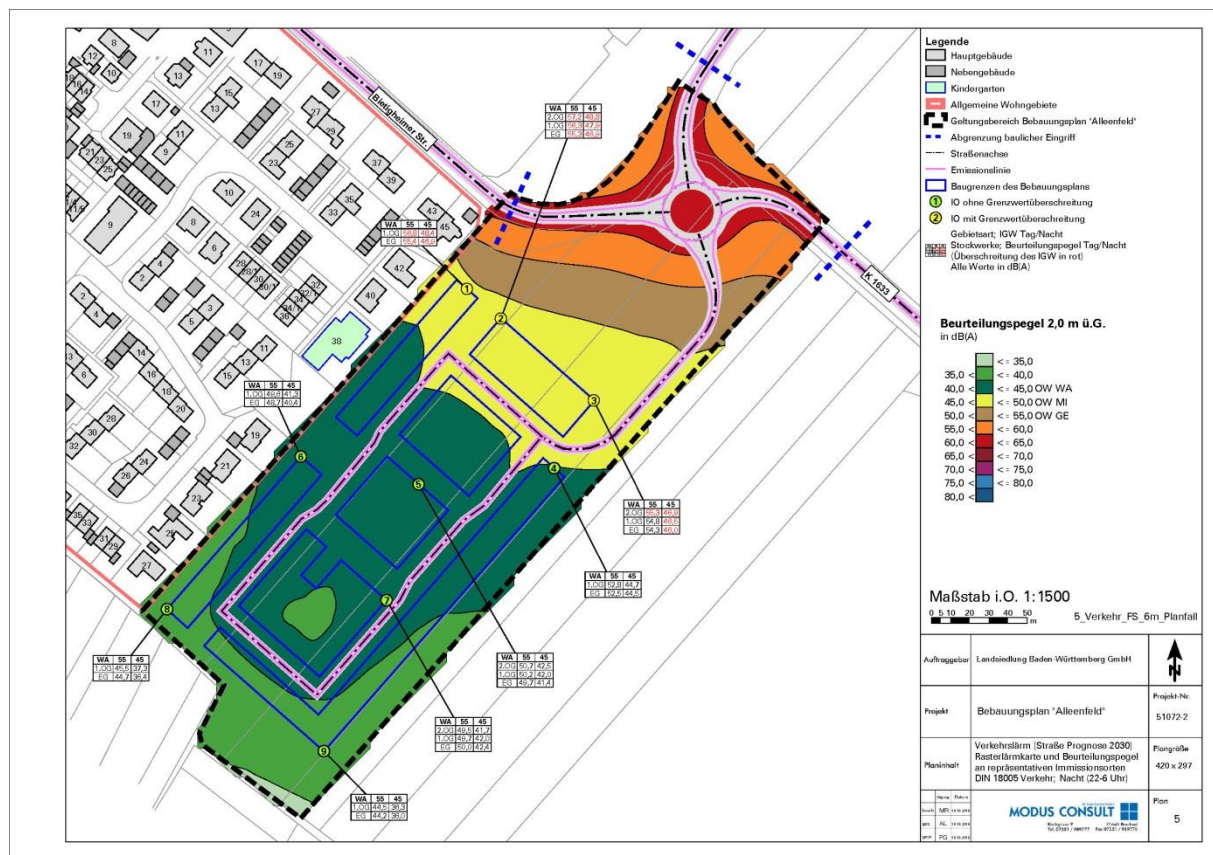


Abbildung: Beurteilungslärmpegel Nachts

11 **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes**

Zur Klärung, ob durch das Vorhaben der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Freudental oder im Umland ausgelöst werden, wurde eine Auswirkungsanalyse (Büro GMA, Stand September 2019) erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Auszüge aus Gutachten):

Raumordnerische Bewertungskriterien:

Konzentrationsgebot: Im Fall von Freudental greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung.

Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot: Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

12 **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

12.1 **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird in den Teilbereichen 1, 2 und 3 das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5,6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten und Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern. Aufgrund entsprechenden Nutzungsantragstellungen von Betreibern an die Gemeinde in anderen Gebieten werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig eingestuft. Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Sondergebiet wird gemäß der Festsetzungen klar geregelt, welche Nutzungen innerhalb der Fläche zulässig sind. Die Festsetzungen entsprechen zum Einen den gängigen Festsetzungen für kleinflächigen Einzelhandel und zum Anderen werden damit die Vorgaben der zuständigen Behörden berücksichtigt.

12.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf in den jeweils festgesetzten Teilbereichen mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil Tiefgaragen den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen können und durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) beitragen. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 vertretbar. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die GRZ maximal 0,55 betragen darf.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Gauben und Zwerchgiebeln zugelassen, bei Gebäuden mit Flachdach das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 2.00 m begrenzt.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit zurückspringenden Gebäudeteilen bis 2.00 m überschritten werden darf, wenn die Rücksprungtiefe mind. 1.50 m beträgt und die Breite des zurück springenden Gebäudeteils nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite ausmacht.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur eine dieser Hausformen zulässig sind.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil in den entsprechenden Teilbereichen so lange Gebäude nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil für die innerhalb des Gebietes liegenden Teilbereiche die abweichende Bauweise a festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten wobei Doppelhäuser bis 20m und Reihenhäuser bis 30m Länge zulässig sind. Eine abweichende Bauweise wird zusätzlich für das Sondergebiet festgesetzt, wodurch ein Gebäude auch länger als 50m werden kann.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel-, Doppel- oder Reihenhaushaus im Teilbereich 2 ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20 qm zulässig. Um die architektonische Ausgestaltung der Gebäude flexibler zu gestalten, ist das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Dachüberständen und Balkonen (in Teilbereich 3) zulässig.

12.4 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ- Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück unterschieden. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen, Gewächshäusern, Fahrradabstellplätze und Mülltonnenabstellplätze sichern die städtebauliche Ordnung und dienen der Verkehrssicherheit.

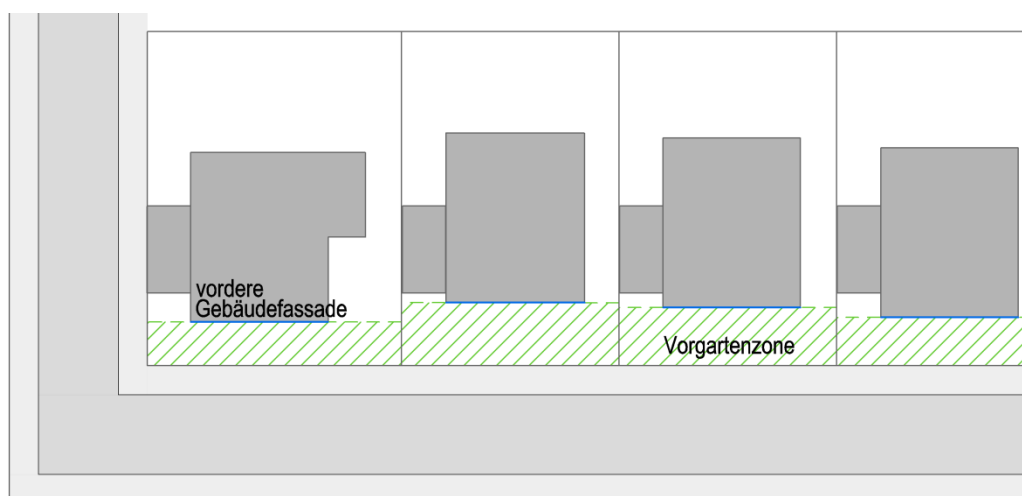


Abbildung: Skizze Vorgartenzone

12.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

12.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Die festgesetzten Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

12.7 Flächen für ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

An zwei Stellen in dem Gebiet werden Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Zum Einen handelt es sich bei der einen Fläche um einen Fuß- und Radweg im Norden des Gebietes. Über das Geh- und Fahrrecht zugunsten der westlich des Weges gelegenen Flurstücke wird die Zufahrbarkeit der Grundstücke für die jeweiligen Eigentümer gesichert. Zum Anderen wird eine kleine Grünfläche im Süden des Gebietes unter anderem mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde belegt. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, an dieser Stelle im Gebiet für Notfälle eine Behelfszufahrt zu schaffen. Generell sind auch alle Fuß- und Radwege in das Gebiet hinein breit genug angelegt (3m) um im Notfall auch befahren werden zu können. Weiterhin wird im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung auf Höhe des Kindergartens ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen. Dieses wird vorab gesichert, sollte das Gebiet an dieser Stelle an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen werden. Im Bereich der großen öffentlichen Grünfläche im Südosten des Gebietes verläuft eine Leitung der Bodensee-Wasserversorgung. Diese wird inklusive eines 6m breiten Schutzstreifens ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert.

12.8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

12.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

In Abstimmung mit einem Fachplanungsbüro wurden die Verkehrsflächen nicht differenziert dargestellt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll klargestellt werden, was unter anderem auf der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig ist. Weitere, kleine bauliche Anlagen (wie z.B. Schaltschränke, Straßenbeleuchtung) werden üblicherweise immer innerhalb einer Verkehrsfläche errichtet und wurden deshalb nicht extra aufgezählt.

12.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Um den vorgesehenen Spielplatz im Übergang zum bestehenden westlich gelegenen Wohngebiet attraktiv und kindgerecht errichten zu können, wird festgesetzt, dass auf dieser Fläche Spielgeräte und Geländemodellierungen zulässig sind. Zudem soll bei Bedarf die Errichtung von Stellplätzen, die dem Spielplatz zugeordnet sind, ermöglicht werden. Außerdem wird durch die Festsetzungen gesichert, dass bei Bedarf ebenso Fahrradstellplätze errichtet werden können.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 7° Dachneigung extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Doppelhaushälften sowie Reihenelemente sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte bzw. mit dem ersten Reihenelement Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch Abweichungen von den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikenelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

13.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, weshalb sie beispielsweise in ihrer Länge und Höhe reguliert werden. Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

13.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Freudentaler Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit (Teilbereiche 1+2) sowie 1,5 Stellplätze (Teilbereich 3) festzusetzen. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig. Im Sondergebiet richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

13.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt wer-

den) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Deshalb gilt im Allgemeinen Wohngebiet: Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben als Fassadenfarben unzulässig. Im Sondergebiet gelten Werbeanlagen ebenfalls nur an der Stelle der Leistung als zulässig, d.h. auf dem Betriebsgelände. Um die gewünschte Werbungswirkung (überörtlicher Einzugsbereich) für den Lebensmittelmarkt zu erhalten ist im Sondergebiet eine freistehende Werbeanlage (Pylon) zulässig.

13.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

13.7 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen tote und lebendige Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW.

13.8 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Freudental möchte der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Abhilfe schaffen und ein Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand ausweisen. Im Zuge der gerade stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Besigheim wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde ermittelt und die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der Fläche südlich der Kreisstraße K 1633 (Richtung Bietigheim-Bissingen) mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abgestimmt. In Verbindung mit diesem neuen Wohngebiet soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln, der der Grundversorgung sowohl des neu entstehenden Gebietes als auch die der bestehenden Ortslage von Freudental dienen kann. Da andere Lebensmittelläden (Metzger...) aus verschiedenen Gründen nicht mehr in Freudental ansässig sind, ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung unabdingbar. Diese Notwendigkeit wurde bereits vor Jahren erkannt, sodass ein geplantes Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen wurde. Das Plangebiet mit einem Bereich für Wohnbebauung und einem Bereich für einen Lebensmittelmarkt soll einheitlich entwickelt werden und einem in sich stimmigen Gesamtkonzept folgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich. Im Außenbereich sind gemäß § 35 BauGB vorrangig land- und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Daher fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um die städtebaulichen Ordnung zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separater Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 09.05.2019 sowie im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 13.06.2019. In dieser Zeit lag der Bebauungsplan-Vorentwurf öffentlich im Rathaus Freudental zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen aus. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1	Ausrichtung des Lebensmittelmarktes	Aufnahme in Begründung zum BP.

	<p>Grünstreifen an Westseite von Waldrand bis an Besigheimer Straße; Gehweg von Nachbarn wegrücken</p> <p>Wohnblöcke mehr nach Osten rücken</p> <p>Dimensionierung Abwasserkanal</p> <p>Stellplatzschlüssel</p> <p>Flachdächer harmonisch?</p>	<p>Der geplante Gehweg ist notwendig zur Erschließung des Gebiets. Der Gehweg wurde mittlerweile von dem neben genannten Grundstück weggerückt.</p> <p>Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wurden mittlerweile Wohnblöcke weiter nach Osten geschoben. Im BP Entwurf wird die vorgesehene Reihe mit Einzelhäusern nach Norden hin bis zum Grundstück des Lebensmittelmarktes verlängert.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des LRAs erstellt und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird im weiteren Verfahren festgelegt, wobei in den Teilbereichen 1 und 2 jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind.</p> <p>Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude werden im weiteren Verfahren festgelegt.</p>
Bürger 2	<p>Anpassung Gebäudehöhe an Höhe Bestandsbebauung</p> <p>Erstbepflanzung des Pflanzstreifens rund um neues Wohngebiet</p>	<p>Die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren festgelegt und richten sich nach der maximal möglichen Gebäudehöhe des benachbarten Bebauungsplans.</p> <p>Die Erstellung eines Pflanzstreifens wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Die Durchführung einer Erstbepflanzung ist nicht Gegenstand eines BP-Verfahrens.</p>
Bürger 3	<p>Anpassung Gebäudehöhe an Höhe Bestandsbebauung (Beschattungsgefahr)</p> <p>Baufenster tiefe zu Bestandsbebauung klein halten, Mindestabstand 10m</p> <p>Mehrfamilienhäuser max. 2,5 VG</p> <p>Abschirmung Supermarkt-Parkplatz gegenüber Wohnbebauung (Grünwall, Reklamebeleuchtung, Lärm)</p>	<p>Die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren festgelegt und richten sich nach der maximal möglichen Gebäudehöhe des benachbarten Bebauungsplans. Der Bebauungsplan der Nachbargebäude ließe höhere Häuser zu. Eine Beschattung der Nachbarn ist derzeit nicht absehbar bei einem Abstand der Neubebauung von ca. 20-25 m.</p> <p>Die im weiteren Verfahren festgelegten Baufenster räumen mit ca. 14,5m Tiefe den Eigentümern gewisse Handlungsspielräume ein und sind wesentlich schmäler gehalten als die Baufenster im benachbarten BP Alleefeld V (ca. 19m Tiefe, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 7m) und ungefähr gleich groß wie die Baufenster im benachbarten BP Alleefeld IV (ca. 15m Tiefe, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 10m). Das geplante Baufenster hält einen Abstand von ca. 8m zu den Grundstücksgrenzen im Westen ein. Der Pflanzstreifen ist mit einer Breite von ca. 5m geplant.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser werden auch weiterhin mit 3 Vollgeschossen zulässig sein, da nur auf diese Weise eine wirtschaftliche Realisierung ermöglicht werden kann. Durch die Mehrfamilienhäuser soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Eine ausreichende Durchlüftung der Bestandshäuser ist weiterhin gegeben.</p> <p>Der Verbrauchermarkt als gewerbliche Anlage ist verpflichtet, in der schutzwürdigen Nachbarschaft die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einzuhalten. Dabei zählen als zu beurteilende Lärmquellen insbesondere der Pkw-(Park-)Verkehr, die Anlieferung per Lkw samt Entladegeräusche bis hin zu haustechnischen Anlagen, aber auch kurzzeitige Geräusche, wie z.B. das Türeinschlagen eines Autos. Unzulässige Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft des Verbrauchermarktes können von daher ausgeschlossen werden. Die Anlage eines Lärmschutzwalles ist nicht</p>

	Grünstreifen zwischen Bestand und Neubauten durchgehend	<p>notwendig. Die Stellplätze des Verbrauchermarktes liegen in einem angemessenen Abstand zur bestehenden Bebauung. Aufgrund der Lage der Bestandsbebauung ca. 2,50-3,00m oberhalb des Parkplatzes können störende Lichtemissionen durch die Lichtkegel der Pkw auch ohne einen Wall ausgeschlossen werden.</p> <p>Der geplante Grünstreifen verläuft durchgehend zu den bestehenden Grundstücken bis zu dem Grundstück des neuen Lebensmittelmarktes.</p>
Bürger 4	Verantwortungsvoller Umgang mit Flächen (mehr verdichtetes Bauen ermöglichen)	Der dörfliche Charakter von Freudental soll erhalten bleiben, sodass eine Bebauung vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen wird. Die geplanten Mehrfamilienhäuser liegen an einer städtebaulichen sinnvollen Stelle innerhalb des Gebietes. Die Festsetzungen im BP lassen im Bereich der Mehrfamilienhäuser 3 Vollgeschosse zu, die beispielsweise bei 3 entstehenden Häusern insgesamt 27 Wohneinheiten generieren könnten.
Bürger 5	<p>Lage der Bushaltestelle (zwischen Kreisel und Bestandsbebauung)</p> <p>Abschirmung Trafostation (Lärm)</p> <p>Fußwege planen, Trampelpfade vermeiden</p> <p>Straßenführung im Gebiet überdenken und ändern</p> <p>Stellplatzschlüssel für publikumsträchtiges Gewerbe erhöhen</p> <p>Mehrfamilienhäuser in Gebietsmitte platzieren</p> <p>Wohnform innerhalb der Mehrfamilienhäuser festsetzen</p> <p>Baufensterhöhe zu Bestandsbebauung klein halten</p> <p>Geldautomat an Eingang des Lebensmittelmarktes legen</p>	<p>Die geplante Bushaltestelle ist in der Bietigheimer Straße zwischen neuen Kreisverkehr und bestehender Bebauung vorgesehen.</p> <p>Die rechtlichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm sowie der aktuelle Stand der Technik werden bei der Realisierung der Trafostation berücksichtigt.</p> <p>Die Lage der Fußwege wird im weiteren Verfahren nochmals überprüft. Das Entstehen von „Trampelpfaden“ kann mit Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es wird weiterhin an dem im Gemeinderat und in der Bürgerversammlung vorgestelltem Erschließungskonzept festgehalten.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich im Falle von Gewerbe-/Dienstleistungs-/Einzelhandels-/Beherbergungsbetrieben nach der VwV Stellplätze. Davon abweichende Stellplatzzahlen sind nicht vorgesehen. Lediglich die Stellplatzanzahl für Wohngebäude wird in den Teilbereichen 1 und 2 auf 2 Stellplätze hochgesetzt (LBO=1).</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser sind an einer städtebaulich sinnvollen Stelle innerhalb des Gebietes vorgesehen als Übergang zwischen einer Sondernutzung und einer lockeren Wohnbebauung.</p> <p>Die Festlegung einer bestimmten zulässigen Wohnform innerhalb von Gebäuden ist im BP nur schwer regelbar. Eine Regelung außerhalb des BP-Verfahrens durch eine Vorgabe bei der Grundstücksveräußerung ist zielführender.</p> <p>Die im weiteren Verfahren festzulegenden Baufenster werden schmal gehalten, sollen den Eigentümern aber trotzdem gewisse Handlungsspielräume einräumen. Ein Pflanzstreifen sichert im BP Entwurf die Eingrünung des Gebietes.</p> <p>Der geplante Bankautomat wird im weiteren BP-Verfahren nicht verortet, sondern ist auf der gesamten SO-Fläche zulässig.</p> <p>Die für die Be- und Entlüftung des Lebensmittelmarktes notwendigen technischen Anlagen sind derzeit auf der</p>

	<p>Lüftungssystem Lebensmittelmarkt von Bebauung abwenden</p> <p>Keine abstrahlende Leuchtreklame</p> <p>Abschirmung Supermarkt-Parkplatz gegenüber Wohnbebauung (Grünwall, Beleuchtung, Lärm)</p> <p>Öffnungszeiten Lebensmittelmarkt 7.00-20.00 Uhr</p>	<p>Dachfläche oder an der Gebäudefassade im Bereich der Zulieferungsrampe geplant. Eine konkrete Planung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anbringung sowie Ausführung von Werbeanlagen wird im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen zum BP geregelt.</p> <p>Der Verbrauchermarkt als gewerbliche Anlage ist verpflichtet, in der schutzwürdigen Nachbarschaft die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einzuhalten. Dabei zählen als beurteilende Lärmquellen insbesondere der Pkw-(Park-)Verkehr, die Anlieferung per Lkw samt Entladegeräusche bis hin zu haustechnischen Anlagen, aber auch kurzzeitige Geräusche, wie z.B. das Türeinschlagen eines Autos. Unzulässige Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft des Verbrauchermarktes können von daher ausgeschlossen werden. Die Anlage eines Lärmschutzwalles ist nicht notwendig. Die Stellplätze des Verbrauchermarktes liegen in einem angemessenen Abstand zur bestehenden Bebauung. Aufgrund der Lage der Bestandsbebauung ca. 2,50-3,00m oberhalb des Parkplatzes können störende Lichtmissionen durch die Lichtkegel der Pkw auch ohne einen Wall ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Regelung der Öffnungszeiten ist nicht Bestandteil des BP-Verfahrens.</p>
Bürger 6	Überprüfung Entwässerungssystem (Überlastungen)	Ein Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des LRAs erstellt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.01.2020 bis 07.02.2020. In dieser Zeit lag der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich im Rathaus Freudental zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen aus. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
Bürger 1	<p>Abschirmung Supermarkt-Parkplatz gegenüber Wohnbebauung (Grünwall, Beleuchtung, Lärm)</p> <p>Trafostation (Magnetfelder, Auswirkungen auf Artenschutz)</p>	<p>Die Stellplätze des Verbrauchermarktes liegen in einem angemessenen Abstand zur bestehenden Bebauung. Aufgrund der Lage der Bestandsbebauung ca. 2,50-3,00m oberhalb des Parkplatzes können störende Lichtmissionen durch die Lichtkegel der Pkw auch ohne einen Wall oder ein bestimmtes Pflanzgebot (dichte, immergrüne Bepflanzung) ausgeschlossen werden. Dennoch wurden entsprechende Pflanzgebote festgesetzt: Die Pflanzpflichten A 3 sowie A 7 sorgen für eine Abschirmung des Parkplatzes in Richtung Bestandsbebauung durch die Vorgabe entsprechender Strauch- und Baumpflanzungen.</p> <p>Die rechtlichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm sowie der aktuelle Stand der Technik werden bei der Realisierung der Trafostation berücksichtigt.</p> <p>Seitens des Betreibers der Trafostation wurden entsprechende Informationen übermittelt: Allgemeinde Informationen zu Trafostationen, elektrische und magnetische Felder von Umspannstationen, elektrische und magnetische Felder von Kabeln mit einer Nennspannung von 20kV.</p>

	<p>Schallschutzgutachten stimmt nicht mit aktueller Planung überein</p> <p>Beschränkung Werbeflächen (Standort, Beleuchtung)</p>	<p>Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den BP übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist angebotsbezogen, d.h. die Art der konkreten Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hier werden nur die Rahmenbedingungen festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis für ein konkretes, vorhabenbezogenes Projekt erbracht, um aufzuzeigen, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Nebeneinander von schutzwürdigen Wohnnutzungen und dem Sondergebiet Einzelhandel aus schalltechnischer Sicht möglich ist.</p> <p>Im Zuge der Genehmigung eines Bauvorhabens innerhalb der Sondergebietsfläche ist mit dem jeweiligen Bauantrag gesondert nachzuweisen, dass die Festsetzungen des § 9 zum Immissionsschutz erfüllt werden können.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An den Festsetzungen wird festgehalten. Die Flächenbegrenzung der freistehenden Werbeanlage (Pylon) wurde bereits im Gemeinderat diskutiert und auf 15qm festgesetzt. Einschränkende Regelungen, wie z.B. über die genaue Lage, können in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber geregelt werden.</p>
--	--	--

3.2 Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Rahmen eines Scoping-Termins am 29.05.2019 sowie im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 13.06.2019 bzw. vom 20.05.2019 bis 20.06.2019. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden / TöB	Anregung	Abwägungsvorschlag
Polizeipräsidium Ludwigsburg	Zusatz FESSt Verkehr: Aus verkehrlicher Sicht wird die Erschließung von größeren Gebieten über nur eine Straße kritisch gesehen, da es bei Bau- und/oder Sanierungsmaßnahmen oder ähnlichem, zu Problemen bei der Zufahrt führen kann.	Das Konzept sieht für den Notfall (im Sinne von den genannten Bau- und/oder Sanierungsmaßnahmen) weitere Wegeverbindungen vor, die dann genutzt werden könnten. Zum einen ist dann die Aus-/Einfahrt im Süden des Gebietes hin zu dem bestehenden Weg am Waldrand entlang möglich. Zum anderen sind die Wege beim Kindergarten sowie im Kurvenbereich der Bietigheimer Straße so breit dimensioniert, dass ein Fahrzeug im Notfall darüber fahren kann.
Stadt Sachsenheim	Verkehrliche Auswirkungen auf Sachsenheim	Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet beträgt rund 1.700 Kfz/24h, wovon rund 1.400 Kfz/24h auf den Nahversorgungsmarkt und rund 300 Kfz/24h auf das Neubaugebiet zurückzuführen sind. Aufgrund der kleinräumigen Vernetzung der Kunden des Nahversorgers geht die Verkehrsuntersuchung konservativ von einem Mitnahmeeffekt von 25% aus, sodass nur 75% zusätzlicher Verkehr ist, der aus dem Ort dort hinfährt. Man kann man davon ausgehen, dass der Markt keine und nur geringe Kundenmengen aus Sachsenheim 'anzieht', sodass nur die zukünftigen Bewohner auch mehr Verkehr in Sachsenheim verursachen können. Aus der allgemeinen Verkehrsverflechtung kann abgeleitet werden, dass von den rund 300 Kfz/24h ca. 50 Kfz/24h Quelle und Ziel in Freudental findet und insofern Binnenverkehr von Freudental ist. Der Rest ist Quell- oder Zielverkehr, der sich auf die möglichen klassifizierten Straßen in der Umgebung verteilt. Aus dem Baugebiet

		wird sich vermutlich auch Verkehr in Richtung der genannten Stadtteile von Sachsenheim ergeben und dort Quell- oder Zielverkehr sein, der hier mit 50 Kfz/24h angenommen wird, sodass insgesamt nur die geringe Menge von 200 Kfz/24h als zusätzlicher Durchgangsverkehr auf den klassifizierten Straßen ergeben wird, wobei hierüber in der Verkehrsuntersuchung keine Angaben gemacht werden. Aufgrund der nahräumigen Verkehrsangebote und der maßgeblichen Zielorte in der Region, wird davon ausgegangen, dass mindestens 50% der Menge über die Königstraße in Richtung Bietigheim-Bissingen orientiert sein wird, die verbleibenden rund 100 Kfz/24h verteilen sich auf die Ziele Löchgau / Besigheim, Bönnigheim/ Cleebronn oder Hohenhaslach. Nach dieser differenzierten Aufstellung der Verkehrsmengen kann festgestellt werden, dass sich der Verkehr in Sachsenheim durch das Bauvorhaben nicht wesentlich ändern wird.
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH	Allerdings weisen wir darauf hin, dass gemäß Nahverkehrsplan für den Landkreis Ludwigsburg, das Plangebiet geringfügig außerhalb des Einzugsbereichs einer Haltestelle des Öffentlichen Personen Nahverkehrs liegt.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird eine Haltestelle für den ÖPNV entlang der Bietigheimer Straße aufgenommen. Die genaue Lage sowie die Dimensionierung der Haltestelle(n) werden zwischen dem Erschließungsplaner und der zuständigen Verkehrsbehörde abgestimmt.
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	<p>Lage in/an Regionalem Grünzug (Ziel des Regionalplans)</p> <p>Lage innerhalb Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Grundsatz des Regionalplans)</p> <p>Zu knappe Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung</p> <p>Konkrete Planung Lebensmittelmarkt</p> <p>Weitere Angaben zum Plangebiet</p> <p>Umweltbericht liegt noch nicht vor</p> <p>Freihaltung Sichtachse Schloss, keine Bebauung im Schlosspark</p>	<p>Dadurch, dass die Planung nicht mehr so weit nach Osten ausgedehnt ist, wie zu Beginn der Bearbeitung sowie dadurch, dass die vorliegende Planung eine breite Randeingrünung des Gebiets im Osten vorsieht, wird der Eingriff in den Grünzug gemäß einer Besprechung mit dem Verband Region Stuttgart am 19.07.2018 als randliche Ausformung angesehen, wofür kein Zielabweichungsverfahren notwendig ist.</p> <p>Die Planung greift nicht mehr so weit in die östlich angrenzende Landschaft ein, wie zu Beginn der Bearbeitung. Ebenso wie der Eingriff in den Grünzug, kann auch der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als randliche Ausformung angesehen werden. Es verbleibt weiterhin östlich des Gebiets eine große zusammenhängende Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.</p> <p>Eine konkrete Planung muss auf Bebauungsplanebene nicht vorliegen. Im weiteren Verfahren werden vertiefende Angaben über die Ausgestaltung des Marktes getroffen.</p> <p>Die Begründung zum BP wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Die nebenstehenden Punkte werden dabei aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan beigelegt und inhaltlich übernommen.</p> <p>Eine Regelung über die Freihaltung der Schlossachse kann außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens durch Verfügung der Gemeinde getroffen werden. Eine Bebauung im Südosten vom Schlosspark ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und ist derzeit auch nicht geplant.</p>
RP Freibur	Hinweis zur Geotechnik	Der nebenstehende Hinweis zur Geotechnik wird in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		
LRA Ludwigsburg Fachbereich Bauen und Immissionschutz	<p>Lage in/an Regionalem Grünzug (Ziel des Regionalplans)</p> <p>Kulturdenkmal Schloss</p> <p>Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie im Naturpark</p> <p>Anregungen zur Bearbeitung des Umweltberichts</p> <p>Festsetzungsvorschläge Wasserhaushalt; Entwässerungskonzept</p> <p>Hinweise zum Grundwasserschutz</p> <p>Fahrbahnbreite Abfallsammelfahrzeuge, Bereitstellung Abfallsammelbehälter</p> <p>Vermeidung Lärmprobleme durch Anlieferverkehr nachts</p> <p>Lage innerhalb Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Grundsatz des Regionalplans) Lage in/an Regionalem Grünzug (Ziel des Regionalplans)</p>	<p>Dadurch, dass die Planung nicht mehr so weit nach Osten ausgedehnt ist, wie zu Beginn der Bearbeitung sowie dadurch, dass die vorliegende Planung eine breite Randeingrünung des Gebiets im Osten vorsieht, wird der Eingriff in den Grünzug gemäß einer Besprechung mit dem Verband Region Stuttgart am 19.07.2018 als randliche Ausformung angesehen, wofür kein Zielabweichungsverfahren notwendig ist.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz wurde am Verfahren beteiligt. Das zugehörige Referat Denkmalschutz hat eine Stellungnahme abgegeben, die oben stehend bereits abgewogen wurde.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan beigelegt und inhaltlich übernommen. Der Naturpark wurde „nachträglich“ am 11.07. angeschrieben mit einer Stellungnahmefrist bis zum 19.08.2019. Eine Stellungnahme ist jedoch nicht eingegangen.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan beigelegt und inhaltlich übernommen. Aus einer bereits vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geht hervor, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften übernommen. Ein Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des LRAs erstellt und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden im weiteren Verfahren in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Straßen werden mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite dimensioniert, so dass der Begegnungsfall Abfallsammelfahrzeuge/Pkw gegeben ist. Das Bereitstellen der Abfallsammelbehälter für die Leerung ist auf der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche problemlos möglich.</p> <p>Nächtliche Anlieferungen des Lebensmittelmarktes sind nicht vorgesehen. Die Anlieferungszeit erfolgt ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 20.00 Uhr.</p> <p>Dadurch, dass die Planung nicht mehr so weit nach Osten ausgedehnt ist, wie zu Beginn der Bearbeitung sowie dadurch, dass die vorliegende Planung eine breite Randeingrünung des Gebiets im Osten vorsieht, wird der Eingriff in den Grünzug gemäß einer Besprechung mit dem Verband Region Stuttgart am 19.07.2018 als randliche Ausformung angesehen, wofür kein Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Die Planung greift nicht mehr so</p>

	<p>Abstimmung zu Umgestaltungen im Straßenraum</p> <p>Allgemeine Hinweise zum Verkehr</p>	<p>weit in die östlich angrenzende Landschaft ein, wie zu Beginn der Bearbeitung. Ebenso wie der Eingriff in den Grünzug, kann auch der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als randliche Ausformung angesehen werden. Es verbleibt weiterhin östlich des Gebiets eine große zusammenhängende Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Im weiteren Verfahren wird in der Begründung zum Bebauungsplan die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme näher erläutert.</p> <p>In einem Abstimmungstermin am 28.06.2019 wurde der Umgestaltung des Knotenpunktes zum Kreisverkehr grundsätzlich zugestimmt. Die Anregungen seitens des Straßenbulasträgers wurden in die Planung aufgenommen und vorab zur Abstimmung dem Regierungspräsidium vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen zugesandt. Die Planung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend zugrunde gelegt, die für die Ausführungsplanung sowie Realisierung benötigte Abstimmung sowie die dazu notwendigen Unterlagen sind in Vorbereitung.</p> <p>In Folge des Umbaus der entstehenden Einmündung zum Kreisverkehr ergibt sich nach den gesetzlichen Regelungen der 16. BImSchV kein Anspruch auf Lärmvorsorge.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Noterschließung des Baugebietes über den geplanten Fuß-/Radweg zwischen Ringerschließung und Bietigheimer Straße vorgesehen. Zusätzlich ist ebenfalls eine Notbefahrbarkeit über einen Grünweg an den Greutherweg vorgesehen. Entlang der Ringerschließung, die im Trennprinzip geplant ist, werden ausreichend öffentliche Stellplätze und ein umlaufender Gehweg mit Anbindung an den Kreisverkehr vorgesehen. Ebenso ist eine ausreichende Straßenbreite vorgesehen, dass trotz parkender Fahrzeuge mindestens 3,10m verbleiben. Die Planung wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Die in einschlägigen Regelwerken vorgeschriebenen Maße werden bei der Planung berücksichtigt.</p>
LRA Ludwigsburg Straßenverkehr	Kreisverkehr, bauliche Ausgestaltung Verkehrsflächen	<p>In einem Abstimmungstermin am 28.06.2019 wurde der Umgestaltung des Knotenpunktes zum Kreisverkehr grundsätzlich zugestimmt. Die Anregungen seitens des Straßenbulasträgers wurden in die Planung aufgenommen und vorab zur Abstimmung dem Regierungspräsidium vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen zugesandt. Die Planung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend zugrunde gelegt, die für die Ausführungsplanung sowie Realisierung benötigte Abstimmung sowie die dazu notwendigen Unterlagen sind in Vorbereitung.</p> <p>Im Rahmen des Vorentwurfs der Erschließung wurde die bauliche Ausgestaltung vordimensioniert, in das städtebauliche Konzept übernommen und der Planzeichnung zugrunde gelegt. Danach erfolgt die Erschließung im Trennprinzip mit umlaufenden Gehweg sowie öffentlichen Stellplätzen. Ebenso ist eine ausreichende Straßenbreite vorgesehen, dass trotz parkender Fahrzeuge mindestens 3,10m verbleiben.</p>
Verband Region Stuttgart	<p>Regionalplanerische Bewertung erst nach detaillierteren Festsetzungen möglich</p> <p>Mind. 55 EW/ha</p>	<p>Die Planunterlagen werden insgesamt im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet.</p> <p>Unabhängig von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren der Nachweis über eine Wohndichte von 55 EW/ha erbracht. Ausführungen dazu werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

	Einzelhandel max. 800m ² VK	Eine maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 800m ² wurde bisher klar kommuniziert. Der Maximalwert wird eingehalten, sodass einzelhandelsbezogene regionalplanerische Belange nicht berührt sind.
	Zulässige Sortimente	Eine Regelung über die zulässigen Sortimente wird im weiteren Bebauungsplan-Verfahren über die textlichen Festsetzungen gesteuert.
	Auswirkungsanalyse	Ein Einzelhandelsgutachten wurde mittlerweile erstellt und im zu den Bebauungsplan-Unterlagen hinzugefügt. Auszug aus dem Gutachten: Raumordnerische Bewertungskriterien: Konzentrationsgebot: Im Fall von Freudental greift die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Integrationsgebot: Das Integrationsgebot wird erfüllt. Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.
RP Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr	Auflagen zum Verkehr	Die Planunterlagen werden insgesamt im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet und angepasst.
	Flächen Segelfluggelände	Eine Beeinträchtigung der Übergangflächen durch die vorgesehene Bebauung wird derzeit nicht gesehen. Die Planunterlagen werden insgesamt im weiteren Verfahren noch ausgearbeitet und angepasst.

Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.12.2019 bis 07.02.2020. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden / TöB	Anregung	Abwägungsvorschlag
LRA Ludwigsburg Bauen und Immissionschutz	FNP- Parallelverfahren, Genehmigung	Sofern die Gesamtfortschreibung des FNP noch nicht abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt.
	Sicherung Grenzsanbau „öffentlich-rechtlich“	In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt B Ziffer 3 der Zusatz „öffentlich-rechtlich“ redaktionell aufgenommen.
	Definition Bezugspunkt Nebengebäude	Zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B Ziffer 4 folgender Satz redaktionell mit aufgenommen (Ergänzung = <i>kursiv</i>): „Äußere Gestaltung der Nebengebäude/Gewächshaus: - (...) Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,50m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt hierbei die am gewünschten Standort der Nebengebäude/Gewächshaus auf dem Baugrundstück tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche vor Aufnahme der Bauarbeiten.“
	Ausnahme Einfriedungen/Zugänge	Der Satz wird ersatzlos gestrichen, da kein Bezug zu den sonstigen getroffenen Festsetzungen erkennbar ist.
	Sonstige bauliche Anlagen	Zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B Ziffer 4 folgende Ergänzung redaktionell mit aufgenommen (Ergänzung = <i>kursiv</i>): „In der Vorgartenzone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudedefassade und ihrer gedachten Verlängerung sind Nebenanlagen ausschließlich als

		Fahrradabstellplätze sowie eingehauste Mülltonnenabstellplätze oder als sonstige bauliche Anlage, <i>ausgenommen Gebäude</i> , innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.“
	Wandhöhen bei Reihenhäusern	Es ist gewünscht, dass Doppelhaushälften sowie Einheiten von Hausgruppen optisch zumindest hinsichtlich ihrer Höhe und Dachgestaltung einheitlich ausgeführt werden. An der Festsetzung wird dementsprechend festgehalten. Ein Konflikt zu den Festsetzungen unter Teil B Ziffer 2 wird nicht gesehen.
	Abschleppen Dach auf Garagen	Zur Klarstellung wird in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt C Ziffer 1 folgende Ergänzung redaktionell mit aufgenommen (Ergänzung = <i>kursiv</i>): „Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig, <i>sofern mit der Garage die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.</i> “
	Schutzmaßnahmen Schutzgebiete	In den Hinweisen wird unter Punkt D Ziffer 4 folgende Ergänzung redaktionell mit aufgenommen (Ergänzung = <i>kursiv</i>): „ (...) Es sind dort keine Eingriffe, z.B. durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Baustoffen zulässig. <i>Zum Schutz der Fläche ist diese während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern. Baustellenbeleuchtung ist so zu installieren ist, dass keine direkte Beleuchtung der angrenzenden Schutzgebietsflächen stattfindet. Die Baustellenbeleuchtung ist mit dem täglichen Arbeitsende abzuschalten.</i> “
	Ausgleichsmaßnahmen auf Feldflur Freudental	Hinweis: Im Zuge des artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf Freudentaler Gemarkung eine CEF-Maßnahme für Feldlerchen in Form einer Blühfläche auf Flst. 424/8 umgesetzt.
	Eintragungsbekanntmachung Dienstbarkeit	Die Eintragungsbekanntmachung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
	Planzeichnung: Kennzeichnung Maßnahmen s. UB	Die Planzeichnung wird redaktionell um die Einschriebe der im Plangebiet verortbaren Maßnahmen ergänzt.
	Verzicht auf Ahorn-Arten	Die Artenverwendungsliste wird redaktionell geändert.
	Streichung § 37 (4) WG	Der Hinweis zum Grundwasserschutz wird unter Punkt D Ziffer 2 entsprechend angepasst.
	Busbucht: Bus komplett einfahren	Die Busbucht ist so geplant, dass auch lange Busse (15m-Busse sowie auch Gelenkbusse) komplett in die Bucht einfahren können. Die Breite der Bucht liegt mit vorne 3,05 m und hinten 3,40 m über dem geforderten Regemaß von 3,0 m.
	Öffnung Einzäunungen nicht Richtung Verkehrsraum	Zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B Ziffer 4 folgende Ergänzung redaktionell mit aufgenommen (Ergänzung = <i>kursiv</i>): „ (...) Die maximal zulässige Größe dieser Nebenanlagen wird auf 15 cbm umbauten Raum begrenzt. <i>Bei eingehausten Nebenanlagen ist die Öffnung der Einhausung in Richtung des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.</i> “
	Verzicht auf Bushaltestelle	Die Gemeinde hält entsprechend der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung an der Ausweisung einer neuen Bushaltestelle fest, um vor allem den ÖPNV zu stärken. Mit der neuen Bushaltestelle wird nicht nur die Anbindung des Neubaugebiets und Lebensmittelmarktes erreicht, sondern auch die Anbindung der bestehenden weiteren Baugebiete (z. B. „Berg“) verbessert. Grundlage

		für die angedachte Lage der Haltestelle ist die Stellungnahme der Stabstelle Verkehr aus der frühzeitigen Beteiligung.
RP Stuttgart Abt. 4+5	Ausweisung weitergehender Wohnbauflächen auf FNP-Grundlage ausgeschöpft mit Alleefeld Lage in Biotopverbundflächen mittlerer Standorte Schlingenfang Zauneidechsen	In der Begründung zum Bebauungsplan ist klar dargestellt, dass sich die FNP-Fortschreibung derzeit noch in Bearbeitung befindet mit dem zugehörigen Verweis, dass die aufgeführten Zahlen nicht mehr alle dem aktuellen Stand der Bearbeitung entsprechen. Dennoch können daraus die Gründe für die Notwendigkeit eines neuen Wohngebietes abgeleitet werden. Wie vereinbart, verzichtet die Gemeinde im Verfahren zur FNP-Fortschreibung auf die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Die Belange des Biotopverbundes wurden im Umweltbericht untersucht. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 1.5.1.3 „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“ zu entnehmen: <i>Durch getroffene Festsetzungen wird der Biotopverbund gewahrt und neue Biotop- bzw. Verbundstrukturen werden geschaffen.</i> Dem Antrag auf Ausnahme nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BArt-SchV (Schlingenfang von Zauneidechsen) wurde stattgegeben.
Polizeipräsidium LB Ref. Prävention	Hinweise Kriminalprävention	Die nebenstehenden Punkte sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei der Ausführungsplanung zu beachten.
Polizeipräsidium LB Führungs- und Einsatzstab	Hinweise zur Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums	Die nebenstehenden Punkte sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei der Ausführungsplanung zu beachten.
DB Regio Bus	Verzicht auf Bushaltestelle	Die Gemeinde hält entsprechend der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung an der Ausweisung einer neuen Bushaltestelle fest, um vor allem den ÖPNV zu stärken. Mit der neuen Bushaltestelle wird nicht nur die Anbindung des Neubaugebiets und Lebensmittelmarktes erreicht, sondern auch die Anbindung der bestehenden weiteren Baugebiete (z. B. „Berg“) verbessert. Grundlage für die angedachte Lage der Haltestelle ist die Stellungnahme der Stabstelle Verkehr aus der frühzeitigen Beteiligung.
Verband Region Stuttgart	Ausweisung weitergehender Wohnbauflächen auf FNP-Grundlage ausgeschöpft mit Alleefeld Ausformung Regionaler Grünzug	Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist der Wohnbauflächenbedarf für die Laufzeit des künftigen FNP gedeckt. Ebenso wie der Eingriff in den Grünzug, kann auch der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als randliche Ausformung angesehen werden. Es verbleibt weiterhin östlich des Gebiets eine große zusammenhängende Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Die Funktion des freien Feldbereichs als Kaltluftproduktionsgebiet bleibt durch die vorgenannte verbleibende Fläche erhalten.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans „Alleefeld“ ist es, die vorhandene Nachfrage nach Wohnhausgrundstücken in Freudental zu befriedigen sowie die wohnartnahe Grundversorgung mit einem Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Die Gemeinde Freudental möchte der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Abhilfe schaffen und ein Neubaugebiet am südöstlichen Ortsrand ausweisen. Im Zuge der gerade stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Besigheim wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde ermittelt und die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf der Fläche südlich der Kreisstraße K 1633 (Richtung Bietigheim-Bissingen) mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abgestimmt.

Da die Gemeinde selbst über keine Flächen verfügt, die für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen und sich durch die Befragung gezeigt hat, dass sich bei den Grundstücken, bei denen eine Nachverdichtung möglich wäre, die Verhältnisse teilweise kompliziert darstellen, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

Planungsalternativen im Sinne von anderen geeigneten Standorten für eine Siedlungserweiterung wurden im Zuge der FNP-Fortschreibung betrachtet. Aufgrund der komplett von Schutzgebieten und topographischen Gegebenheiten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten wurde der Standort mit den geringsten Einschränkungen südlich der K 1633 Richtung Bietigheim-Bissingen ausgewählt.