

Kreis: Ludwigsburg

Gemeinde: Freudental

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf
für den Bebauungsplan
„Bachstraße“

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 17.10.2007 / 23.01.2008 (Satzungsbeschluss)

KMB

Kerker, Müller + Braunbeck

Freie Architekten

Stadtplaner und

beratende Ingenieure

Brenzstraße 21

71636 Ludwigsburg

Tel: 0 71 41 / 44 14-0

Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.3	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.6	Nachrichtliche Hinweise	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Vorhandene Nutzung.....	4
3.3	Verkehrerschließung.....	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
3.5	Städtebauliches Umfeld.....	5
4.	Planungsziele und -grundsätze	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Verkehrerschließung.....	5
4.3	Ver- und Entsorgung	5
4.4	Natur und Umweltschutz	5
5.	Planinhalt.....	6
5.1	Grünflächen / Landwirtschaftliche Nutzflächen	6
5.2	Ver- und Entsorgung	6
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	6
6.	Flächenbilanz	7
7.	Massnahmen zur Bodenordnung	7
8.	Planverwirklichung.....	7

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs umfassen die zwischen den Siedlungsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Freudental gelegenen, landwirtschaftlichen und als Garten genutzten Flächen an der Bachstraße.

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereichs wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Geltungsbereich des Wohngebiets Wolfsberg I
- im Norden durch die Nordwestgrenze des Flurstücks 652/2, die Westgrenze der Bachstraße (Flst. 655) bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 687/2
- im Westen durch das Ostufer des Steinbachs (Bachsohle ist Flst. 72/1)
- im Süden durch die Südostgrenze der Flurstücke 672/4, 666/2 und 525, sowie die Ostgrenze des Flurstücks 526

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I., S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl.I, S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 / 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617) / 19.12.00 (GBl.S.760)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bachstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Freudental die rechtliche Grundlage zum Erhalt der vorhandenen Nutzung und zur Vermeidung weiterer baulichen Anlagen entlang des Steinbachs und der Bachstraße zu schaffen.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Freudental ist Teil des Naturparks Stromberg-Heuchelberg.

Im Regionalplan wird Freudental der Raumkategorie „Randzone“ und der Siedlungskategorie „Eigenentwicklung“ zugeordnet.

Für das Bebauungsplangebiet sind im Regionalplan keine Eintragungen vorhanden.

Die freie Landschaft weiter westlich ist als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, für Naturschutz und Landschaftspflege und für Erholung ausgewiesen.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen nördlich der Bachstraße als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen südlich der Bachstraße sind als bestehendes Mischgebiet enthalten, was im Plangebiet jedoch nicht der aktuellen Nutzung entspricht.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans an die vorliegende Planung ist bei der nächsten Fortschreibung vorgesehen.

Im Landschaftsplan ist für diesen Abschnitt des Steinbachs die Renaturierung und Anlage von Gewässerrandstreifen vorgesehen.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich existieren derzeit keine Bebauungspläne. Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

2.6 Nachrichtliche Hinweise

Wasserschutzgebiet:

Im Norden grenzt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Ochsenweide, Aufwiesen“ an das Bebauungsplangebiet.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den Wegeflächen befinden sich die Flächen in privatem Besitz. Ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde Freudental ist nicht beabsichtigt.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen nördlich der Bachstraße werden fast vollständig landwirtschaftlich genutzt:

Die Flurstücke 666/1, 666/2, 525 bis 529 sind ältere Streuobstwiesen. Auf den Flurstücken 528/1 und 529 sind abgängige Bäume nicht ersetzt worden, so dass dort noch mäßig intensive bis extensive Wiesen mit einem Obstbaum bestehen.

Die Flurstücke 530/1, 531/1 und 531/2 sind junge, extensive Streuobstwiesen, die als Ausgleichsmaßnahme für das Wohngebiet Wolfsberg I angelegt wurden.

Die Flurstücke 665 bis 661 und 659 bis 652/2 werden als Acker genutzt.

Das Flurstück 660 unterliegt derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung (Rohboden, junge Brache). Evtl. wurde Erdaushub von dem nördlich angrenzenden Baugrundstück dort zwischengelagert. An der Bachstraße befindet sich ein Holzlager.

Südlich der Bachstraße bestehen Gartenflächen (meist umzäunt) und Wiesen mit einer Obstbaumreihe:

Das Flurstück 672/4 ist dicht mit verschiedenen Bäumen (Obst- und Nadelbäume) bepflanzt.

Die Flurstücke 672/2 bis 677 sind intensiv genutzte Gärten mit Nutz- und Obstanbauflächen. Die Nutzung reicht meist nah an den Steinbach heran, der in diesem Bereich steile, z.T. befestigte Ufer besitzt.

Die Flst. 679 bis 681 werden als mäßig intensives Grünland genutzt. Entlang der Bachstraße befindet sich eine hochstämmige Obstbaumreihe. Am Bachufer bestehen dichte, standortfremde Fichtengehölze. Naturnähere Ufervegetation ist nur auf Flst. 679 in Form einiger Weiden vorhanden.

Auf dem Flurstück 685/1 ist der Steinbach überdeckt, so dass die Flurstücke 685/2 und 685/1 gemeinsam genutzt werden. Auf Flurstück 685/1 befinden sich eine Scheune mit Unterstand und ein großer Unterstand für Campingwagen. Hervorzuheben ist der große und in diesem Bereich

prägende Walnussbaum zwischen beiden Gebäuden. Die übrigen Flächen werden als Garten genutzt.

Das umzäunte Flurstück 687/2 wird als Wiese und Maisanbaufläche genutzt. In Bachnähe befindet sich ein Geräteunterstand. Das Bachufer ist mit einer naturnahen Uferhochstaudenflur bewachsen.

Ein gut ausgebildetes Ufergehölz mit Erle und Esche beginnt erst außerhalb des Plangebiets nördlich von Flst. 688, wo der Bach durch die freie Landschaft fließt.

Im Bereich des Plangebiets ist der Natürlichkeitsgrad des Steinbachs und seine Bedeutung als Lebensraum aufgrund des linearen Verlaufs, der Überdeckelung, der steilen, z.T. befestigten Ufer und des oft fehlenden, naturnahen Uferbewuchses deutlich eingeschränkt.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Bachstraße erschlossen. Fußwegverbindungen bestehen zum Wohngebiet Wolfsberg I und zur Seestraße südlich des Steinbachs.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Bebauungsplangebiet bestehen keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Nördlich des Plangebiets besteht ein Sammelbecken für Regenwasser aus dem Wohngebiet Wolfsberg I, dessen Überlauf als Graben über das Flurstück 688 zum Steinbach verläuft.

3.5 Städtebauliches Umfeld

Das Baugebiet befindet sich zwischen der Mischbebauung südlich des Steinbachs und dem neuen Wohngebiet Wolfsberg I. Südöstlich des Plangebiets bestehen an der Bachstraße ein paar Wohnhäuser (Einzelhäuser und Hausgruppen).

Der Steinbach verläuft im Ortsbereich von Freudental als offenes Gewässer und stellt eine wichtige lineare Verbindungsstruktur dar.

4. PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Eine Ausweitung der Bebauung zwischen dem Wohngebiet Wolfsberg I und den südlich des Bachs vorhandenen Siedlungsflächen soll aus städtebaulichen und ökologischen Gründen vermieden werden (Kaltluftabfluss, Erhalt des Biotopverbunds entlang des Steinbachs, Landschaftsbild). Der Bereich entlang der Bachstraße soll daher als Grünstreifen erhalten bleiben.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird nicht verändert (Bachstraße, Fußwegverbindung zur Seestraße und zwischen Flst. 531/1 und 530/1 zum Wohngebiet Wolfsberg I).

4.3 Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der bestehenden Situation ist nicht vorgesehen.

4.4 Natur und Umweltschutz

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Nutzung der Flurstücke erhalten und gesichert werden. Wertvolle Biotopstrukturen werden über Pflanzbindung gesichert.

Da nur eine Bestandssicherung erfolgt und keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird das Bebauungsplanverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Behördenbeteiligung angehört.

5. PLANINHALT

5.1 Grünflächen / Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die bestehenden, bereits umzäunten Gartenflächen zwischen Bachstraße und Steinbach werden als private Grünflächen mit Gartennutzung ausgewiesen. Um eine Ausweitung des Siedlungsbereichs zu vermeiden, sollen keine Nebenanlagen, wie Gartenhäusern, Geschirrhütten, Stellplätzen und Garagen / Unterständen neu errichtet werden. Die bestehenden Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Wiese, Obstwiese) sollen in ihrer jetzigen Größe erhalten bleiben. Um auf diesen Flächen eine Ausdehnung von Gärten und Siedlungsflächen zu vermeiden, wird die Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen und die Befestigung von Flächen ausgeschlossen.

Die vorhandenen, wertvolleren Biotopstrukturen werden über Pflanzbindung gesichert. Darunter fallen die als Ausgleichsfläche für Wolfsberg I angelegten extensiven Streuobstwiesen, die vorhandenen Wiesen- und Obstwiesenbereiche und die Uferböschung des Steinbachs mit seinem nach Wassergesetz geschützten Randstreifen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht erforderlich.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Dies soll auf den noch unbebauten Flächen im Umfeld des Steinbachs durch Erhalt der bestehenden Nutzungen, Sicherung wertvoller Biotopstrukturen durch Pflanzbindung und Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücke erzielt werden.

Ein grünordnerischer Fachbeitrag ist nicht erforderlich, da keine Änderung der bestehenden Situation und keine Eingriffe nach § 20 NatSchG BW erfolgen.

Eine kurze Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt nachfolgend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Schutzgut Boden

Neue Verkehrsflächen oder Bebauung entstehen im Plangebiet nicht.

In den Gartenflächen sind neue Bodenbefestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Daher erfolgt keine Neuversiegelung von Böden.

Neue Bodenbefestigungen, die als „erheblich“ einzustufen wären, erfolgen nicht, da auf den meisten Grundstücken bereits Wege und kleinere Sitzplätze vorhanden sind, und größere, neue Befestigungen für Gebäude oder Stellplätze nicht zulässig sind.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden durch die vorgesehenen Festsetzungen in ausreichendem Umfang minimiert.

Es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Eingriff nach § 20 NatSchG BW in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Grund-/Oberflächenwasser

Bei Grund- und Oberflächengewässern erfolgen keine Veränderungen. Der Gewässerrandstreifen wird als Fläche mit Pflanzbindung gesichert. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation wird unterbunden. Bei Neupflanzungen sind die Randstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu

bepflanzen.

Es entsteht kein Eingriff in dieses Schutzgut.

Schutzgut Klima/Luftqualität

Sicherung der bestehenden Kaltluftabflussbahn entlang des Steinbachs durch Offenhaltung des Bachtals. Es entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Klima / Luftqualität.

Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen

Die als Ausgleich für das Wohngebiet Wolfsberg I hergestellten extensiven Streuobstwiesen werden über Pflanzbindung gesichert. Der südlich angrenzende Bereich mit älteren, z.T. lückigen Obstwiesen wird ebenfalls in seinem jetzigen Bestand mit Wiesen oder Obstwiesennutzung über Pflanzbindung gesichert.

Am Steinbach wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung für den Gewässerrandstreifen eine Verschlechterung des Bachufers und der angrenzenden Flächen vermieden. Gewässertypische Vegetation wird geschützt, die Umwandlung von standortfremden Bepflanzungen in bachtypische Ufervegetation wird angestrebt.

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit entlang des Bachs ist die Errichtung von neuen Brücken, Zäunen, Stützmauern und Sitzbereichen im Randstreifen nicht zulässig.

Die Abflachung der vorhandenen Uferböschungen am Steinbach ist erwünscht. Vorgesehene Abgrabungen sind im voraus mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ein großer und markanter Laubbaum (Walnuss) wird mit Pflanzbindung gesichert.

Die übrigen Bäume in den Gartengrundstücken sind zu klein oder in keinem guten Zustand, so dass eine Sicherung über Pflanzbindung nicht sinnvoll ist.

In den Gartenflächen kann es durch die Gartennutzung zu einer Veränderung der Biotopstrukturen kommen, die jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt, da wieder andere, gleichwertige Gartenstrukturen entstehen werden.

Es erfolgt kein Eingriff im Sinne des § 20 NatSchG BW in das Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu keiner erheblichen Änderung des Orts- und Landschaftsbilds. Es entsteht kein Eingriff.

Schutzgut Mensch

Es entsteht keine Veränderung, und somit kein Eingriff in das Schutzgut Mensch.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	1,71 ha
- Verkehrsflächen (Feld- und Fußweg)	0,06 ha
- Private Grünflächen	0,47 ha
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	1,18 ha

7. MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2007/2008 durchzuführen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 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 beabsichtigt, die rechtliche Grundlage zum Erhalt der vorhandenen Nutzung und zur Vermeidung weiterer baulicher Anlagen entlang des Steinbachs und der Bachstraße zu schaffen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Nutzung der Flurstücke erhalten und gesichert werden. Wertvolle Biotopstrukturen werden über Pflanzbindung gesichert. Es erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12.11.07 bis 12.12.07. Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken eines Eigentümers wog der Gemeinderat ab.

3.2 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs vom 12.11.07 bis 12.12.07 durchgeführt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Stellungnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen:

LRA Ludwigsburg:

<p>I. Naturschutz</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bei Pflanzungen ist §44 NatSchG beachtlich. Insofern sind bei Gehölzpflanzungen nur autochthone heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Ausgenommen sind Obstgehölze. Bei Hochstämmen sind grundsätzlich nur langlebige Bäume auf Sämlingsunterlagen zu verwenden.2. Auch bei den als generell zulässig bezeichneten Rodungen standortfremder Gehölze sind die Fristen nach § 43 NatSchG aus Artenschutzgründen zu beachten, d.h. Rodungen sind ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen im Innenbereich im Sinne des § 68b Wassergesetz müssen von der Gemeinde durch Rechtsverordnung festgesetzt werden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer A.3A.1 Pflanzbindung 3 sollte daher der Begriff Gewässerschutzstreifen verwendet werden und der Verweis auf § 68b Wassergesetz entfallen.</p> <p>Da laut dem Landschaftsplan (siehe Begründung Punkt 2.4) für diesen Abschnitt des Steinbachs eine Renaturierung vorgesehen ist, empfehlen wir, die Fläche</p>	<p>Für Pflanzungen im Gewässerschutzstreifen aufnehmen. Bei Gärten etwas lockerere Festsetzung mit „heimische Gehölze und deren Sorten“ belassen. Anregung zu Hochstämmen bei Obstbäumen aufnehmen.</p> <p>Als Hinweis aufnehmen.</p> <p>Änderung der textlichen Festsetzung, Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

des Gewässerschutzstreifen, soweit möglich, zu erwerben, so dass eine Renaturierung zu einem späteren Zeitpunkt problemlos möglich ist.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Punkt C.5, Bestandsschutz, unter den Hinweisen so zu präzisieren, dass nur legal errichtete Anlagen darunter fallen. Illegal errichtete Zäune oder Nebenanlagen, insbesondere am Steinbach, sollten nicht geschützt werden, um damit Renaturierungsbemühungen entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erschweren.

Änderung des Hinweises C 5, dass nur legal errichtete Nebenanlagen und Zäune Bestandsschutz besitzen.

Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

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

Da durch den Bebauungsplan die rechtliche Grundlage zum Erhalt der vorhandenen Nutzung und zur Vermeidung weiterer baulicher Anlagen im Geltungsbereich geschaffen werden soll, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.