

E

Begründung

1 Planerfordernis

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Freudental ausgeschöpft sind und sich weiterer Bedarf abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Galgenäcker“ durch einen zweiten Bauabschnitt beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil. Das Plangebiet umfasst ca. 1.7 ha und entwickelt sich im südlichen Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen. Die im Zuge des ersten Bauabschnitts bereits

realisierte Gewerbestrasse (Beuchaer Straße) dient auch der Erschließung des zweiten Bauabschnitts.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um FFH- und Vogelschutzgebiete. Im Osten liegt die Landesstrasse L 1106. Die nordöstlich an den ersten Abschnitt des Gewerbegebiets angrenzende Wohnsiedlung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die topografische Situation des Plangebiets ist geprägt durch ein in südliche Richtung leicht ansteigendes Gelände. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben.

4 FFH und Vogelschutzgebiete

Die im Zusammenhang mit den südlich an das Plangebiet angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebieten erarbeitete und abgestimmte Erheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass die vorliegende Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der betreffenden Gebiete führt. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5 Umweltbericht / Grünordnungsgutachten

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange sind ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim, Datum). Der Umweltbericht wird dieser Begründung als gesonderte Anlage beigelegt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Gemeinde kommt in Abwägung mit den o.a. Belangen zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen. Die Vorschläge werden deshalb als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Ein „Vollausgleich“ für das Schutzgut Boden ist grundsätzlich nicht zu gewährleisten. Bei jeder Baugebietsausweisung ist Boden nicht vermehrt, sondern nur reduzierbar. Möglichkeiten einer zumindest teilweisen Kompensation bestehen in der Entsiegelung von Flächen (z.B. einem asphaltierten Feldweg) oder in der Dachbegrünung („Boden in zweiter Etage“). Dachbegrünung kommt aus den o.a. Gründen der Gleichbehandlung zum 1. BA nicht in Betracht. Entsiegelbare Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Immerhin ist festzustellen, dass die umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen dem Schutzgut Boden zumindest zuträglich sind (Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger auf der Streuobstwiese).

Die im B-Plan-Entwurf bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind darüber hinaus angesichts der relativ kleinen Gebietsfläche schon sehr umfangreich und aufwändig. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Diese Abwägung führt die Gemeinde zu der Auffassung, dass die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem und auch ohne zusätzliche Bodenkompensation ausreichendem Umfang gewertet worden sind. Auf die entsprechende Untersuchung und eine schutzgutübergreifende Kompensation des Schutzguts Boden ist daher verzichtet worden.

6 Immissionsschutz

Bereits im ersten Bauabschnitt sind im dortigen Teilbereich GE 2, welcher an das bestehende Wohngebiet angrenzt, Nutzungsbeschränkungen vorgenommen worden („eingeschränktes Gewerbegebiet“ - zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vergleichbar einem Mischgebiet). Diese Festsetzung wird auch für den östlichen Teilbereich des zweiten Bauabschnitts übernommen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass damit die schall- sowie immissionsschutztechnische Verträglichkeit ohne weitere Untersuchung gewährleistet ist. Diese Auffassung ist in Bezug auf den ersten Bauabschnitt seinerzeit vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart sowie von der IHK Stuttgart bestätigt worden.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Verkehrserschließung

Die bestehende Gewerbestrasse (Beuchaer Straße) hat ein Profil von 6.50 m Fahrbahnbreite zzgl. 1.50 m einseitigem Gehweg auf der Nordseite der Strasse. Von der Anlage eines weiteren Gehwegs auf der Südseite wird mangels Erfordernis abgesehen. Die vorhandene Wendeschleife weist einen Durchmesser von 24.00 m zzgl. Überhang auf.

7.2 Ver- und Entsorgung

Strom- und Wasserversorgung erfolgen durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke wird auf privater Fläche parallel zur Beuchaer Straße in einem Regenwasserkanal geführt, der per Leitungsrecht gesichert ist. Dieser Regenwasserkanal wird bis zum bestehenden offenen Regenbecken des 1. BA geführt und dort angeschlossen. Das Becken muss vergrößert werden und eine neue Drossel erhalten. Das Regenbecken wurde bereits für beide Abschnitte zur Genehmigung eingereicht und genehmigt. Im Becken wird das Regenwasser gesammelt und gedrosselt zu einem östlich der Landesstraße verlaufenden Vorfluter abgeführt.

7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Teilbereich GE 2, welcher sich in Richtung des nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets orientiert, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung liegt der Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen auf Misch-

gebiets-Niveau. Die Ausdehnung des solchermaßen eingeschränkten Gewerbegebiets reicht bis auf eine Gebietstiefe von ca. 180 Metern, gemessen ab dem nächstgelegenen Wohnhaus in westliche Richtung. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnnutzung ist damit gesichert. Aufgrund der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und mit dem erklärten Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet baulich zu strukturieren, werden im gesamten Geltungsbereich reine Lagerplätze ohne ein weiteres Betriebsgebäude ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Geltungsbereich aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die Wohnnutzung entlang der Ortsdurchfahrt maßgeblich beeinträchtigen würde.

Mit einer im gesamten Geltungsbereich festgesetzten Begrenzung der betrieblichen Wohnnutzung (keine freistehenden, betrieblichen Wohngebäude, nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Betriebsgrundstück und die Festsetzung bzgl. des prozentualen Verhältnisses Wohnen : Gewerbe = 30 : 70) beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem „de facto – Mischgebiet“ vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigentümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden eine angemessene Vermittlung zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet und die Einbindung in die landschaftlich geprägte Umgebung erreicht. Diese Ziele werden auch durch die Ausweisung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen max. 35 m) und die - gegenüber den Maximalwerten der BauNVO - reduzierten Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (0.7 / 1.1) unterstützt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Gebäudestellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur abgestimmt. Zur Sicherung einer wirksamen Randeingrünung sind auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig.

Die festgesetzte Gebäudestellung sichert ein geordnetes Gesamt - Erscheinungsbild in der städtebaulich wirksamen Ortseingangslage.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch der erwünschte gestalterische Maßstab für das Baugebiet gesichert.

Zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Planstraße und jeweiligen Baugrenzen dürfen zur verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

8 **Bodenordnung**

Zur Realisierung der Planung wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

9 **Städtebauliche Zahlen**

Gesamtgebiet (Geltungsbereich)	16.636 qm	100 %
darin enthalten:		
Öffentliche Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleich)	819 qm	5 %
Nettobauland	15.817 qm	95 %

F

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

Nachdem die vorhandenen Gewerbeflächen der Gemeinde Freudental ausgeschöpft sind und sich weiterer Bedarf abzeichnet, hat der Gemeinderat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Galgenäcker“ durch einen zweiten Bauabschnitt beschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

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 in Form einer Informationsveranstaltung am 28.06.07 und dem Aushang Planung im Rathaus vom 29.06.2007 bis 13.07.2006. Vorgestellt wurde das Plankonzept vom 20.06.2007. Anregungen gingen keine ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 08.10.2007 bis 07.11.2007 wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

3.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.09.07 beraten und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Stellungnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- LRA Ludwigsburg:
 - Die DIN 18920 ist verbindlich einzuhalten
 - Dachgestaltung: Ausnahme für Solaranlagen
 - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz: Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.
 - Abstimmung der Niederschlagswasserableitung und der wasserrechtlichen Zulassung für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens
 - Angabe eines Bezugspunktes zur Ermittlung der First- und Traufhöhen.

Zur Kenntnis genommen werden folgende Anregungen:

- LRA Ludwigsburg: Ausführungen zu dem Schutzgebiet "Stromberg"
- LRA Ludwigsburg: Empfehlung ein Kataster für zu überwachende Bauleitpläne zu führen
- Verband der Region Stuttgart: Sicherung des neu entstehenden Gewerbebaulandes für die Eigenentwicklung und Zusendung von Planunterlagen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- Deutsche Telekom: Beachtung von allgemeinen Hinweisen
- Polizeidirektion Ludwigsburg: Nutzung der Beuchaer Straße als Parkraum

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

c) 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

Die Vorstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits im Verfahren zum „Bebauungsplan Galgenäcker – 1. BA“. Aufgrund der fertig gestellten Erschließungsstraße wurden die Belange des Naturschutzes, insbesondere des FFH-Gebietes in die Planung einbezogen.