

E

Begründung

1 Planerfordernis

Die Freudentaler Schlossanlage besteht aus dem 1729 erbauten und mehrfach umgestalteten Schloss, den zugehörigen Nebengebäuden und dem barocken Schlosspark („Empiregarten“). Die Anlage gilt als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung im Sinne des § 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Das Schloss und die Nebengebäude stehen heute weitgehend leer. Die Gemeinde Freudental als Planungsträgerin und der Landkreis Ludwigsburg als Eigentümer der Schlossanlage haben maßgebliches Interesse an einer Revitalisierung des Areals mit dem Ziel einer zukunfts-fähigen Um- und Neunutzung in einem der örtlichen Situation angemessenen städtebaulichen Entwicklungsumfang.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 18.02.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und den Erlass einer Veränderungssperre nach § 16 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre wurde Anfang 2006 und 2007 verlängert und gilt bis Februar 2008. Für die erneute Verlängerung waren nicht vorhersehbare besondere Umstände hinsichtlich des Verfahrensablaufs maßgebend.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 12,3 ha. Neben der Schloss- und Parkanlage ist das Grundstück des im Jahre 2004 auf Rechtsgrundlage des § 34 BauGB errichteten Kleeblattheims in den

Geltungsbereich einbezogen worden. Die Einbeziehung erfolgt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kulturdenkmal Schlossanlage zur Sicherung der baulichen Entwicklung der Gesamtanlage.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim - Gemarkung Freudental - als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der FNP ist parallel zu ändern.

4 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Schlossstrasse, im Nordosten von der Besigheimer Strasse und im Südosten und Südwesten von der Bietigheimer Strasse (Landesstrasse L 1106) begrenzt. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Steinbach.

Die umgebende Ortslage ist geprägt von 1½ - bis 2-geschossiger Wohnbebauung sowie einzelnen Wohn- und Geschäftshäusern. Das Schlossgebäude bildet zusammen mit dem benachbarten Rathaus und den angrenzenden, z.T. historischen Wohn- und Geschäftsgebäuden die Ortsmitte Freudentals.

Den mit ca. 10.3 ha größten Teil des Geltungsbereichs nimmt der von Nikolaus Friedrich von Thouret um 1810 als „Empiregarten“ gestaltete Schlosspark ein. Das Schloss umfasst zusammen mit den Nebengebäuden eine Fläche von ca. 0.8 ha.

Bei dem Kleeblattheim handelt es sich um eine Seniorenpflegeeinrichtungen / Betreutes Wohnen mit Kompetenzzentrum zur Behandlung Demenzkranker auf einer Fläche von ca. 0.7 ha.

Zwischen dem Südflügel des Schlosses und der Bietigheimer Strasse liegen Flächen der ehemaligen Schlossgärtnerei (ca. 0.5 ha), die zum Teil noch heute von einem Gärtnereibetrieb genutzt werden. Neben dem „Gärtnergebäude“ als Teil der historischen Schlossanlage befinden sich dort Gewächshäuser und weitere Nebengebäude sowie Pflanzbeete. Bemerkenswert ist eine zwischen Schloss und Gärtnerei verlaufende Allee kleinwüchsiger Hainbuchen („Laubengang“ als Teil der historischen Empiregarten-Konzeption).

5 Denkmalschutz

Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Die folgenden Darstellungen sind in einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart enthalten und werden auszugsweise wiedergegeben:

Südflügel des Schlosses

Der Südflügel des Schlosses ist ein noch in der Barockzeit, spätestens aber um 1800 bei der Neunutzung des Schlosses wohl zur Unterbringung königlicher Jagdgesellschaften erstelltes Gebäude, das in seinem Inneren um 1911 umgebaut wurde.

Nordflügel des Schlosses

Der Nordflügel des Schlosses setzt sich aus zwei Bauteilen zusammen: Das unscheinbare ehemalige Ökonomiegebäude ist ein Putzbau, an dessen südwestlicher Gebäudeecke ein 1592 bezeichneter Eckstein mit dem Trauf- und Giebelansatz eines Renaissance-Gebäudes erhalten geblieben ist. Da keine weiteren Einzelheiten auf ein derart hohes Baualter dieses Schlossflügels hindeuten, könnte es sein, dass dieser Stein um 1911 hier pietätvoll wieder verwendet worden ist. Die im Dachraum offene Holzkonstruktion ist eine im 19. oder frühen 20. Jh. entstandene Zangenkonstruktion. Unter dem westlichen Ende befindet sich ein Gewöl-

bekeller vermutlich aus dem 19. Jh. Der östliche Bauteil ist ein nur drei Fensterachsen bereiter dreigeschossiger Baukörper, dessen Bausubstanz aus denkmalpflegerischer Sicht unbedeutend ist, sich aber gut in die Sachgesamtheit des Schlosses einfügt.

Schloss- Hauptgebäude

Im Inneren des Hauptgebäudes sind - abgesehen von den sichtbaren Details in den Salons im EG, in der Eingangshalle und im Treppenhaus - keine historischen Ausbaudetails aus der Grävenitz'schen oder der königlichen Zeit (als das Schloß als Jagdschloßchen diente) mehr vorhanden, auch keine Türen oder Brüstungs-Vertäfelungen. Angesichts der erheblichen Veränderungen ist auch mit alten Böden im Schloß kaum mehr zu rechnen.

Schlossplatz 6 - Freizeithaus

Das ehemalige „Geflügelhaus“ entstand um 1911. Das eingeschossige Gebäude mit den Außenabmessungen von ca. 12.00 x 8.00 m ist im EG ein Putzbau mit dreiseitiger Holzlaube, die Grundfläche des EG ist verhältnismäßig klein. Das Dach ist ausgebaut.

Schlossplatz 4d - Scheune

Ebenfalls erbaut um 1911, ein Fachwerkbau mit den Abmessungen von ca. 8.00 x 25.00 m, mit einem einfachem konstruktiven Fachwerk auf etwa schulterhohem gemauerten Sockel. Zwei einander gegenüberstehende Scheunentore (=Durchfahrtsmöglichkeit). Im Inneren eine stützenfreie durchgehende Halle. Dachbinder auf Zangenkonstruktion, ausgesteift mittels hoch angesetzter Bügen.

Schlossplatz 4c - Pferdestall

Der gleichfalls um 1911 errichtete Fachwerkbau ist ein eingeschossiger Baukörper mit den Außenabmessungen von ca. 7.00 x 20.00 m. An einen größeren Kutschen- oder Remisenraum schließen sich nach Norden einige Pferdeställe an, denen an der Ostseite ein überdachter Vorplatz zugeordnet ist. Der Dachraum ist infolge einer flachen Dachneigung recht klein.

Schlossplatz 4b - Maschinen- und Kesselhaus

Dieses gleichfalls um 1911 entstandene Gebäude stellt für sich gesehen ein Kulturdenkmal gem. §2 des Denkmalschutzgesetzes dar. Der gemauerte Putzbau zeigt eine schloss-gemäße Architektur mit einem Mansarddach und einem nach Osten gewendeten neoklassizistischen, tempelfront-ähnlichen Mittelrisaliten und besitzt noch weitgehend seine originale Befensterung aus fein sprossierten Verbundfenstern. An zwei hohe, bis zum First in ca. 12.00 m Höhe offene Hallenräume, in die eine zeitgemäß moderne Heiztechnik eingebaut ist, schließt sich entlang der Ostseite eine zweigeschossige Raumspace mit Lager- und Werkstattträumen an. Der Dachstuhl besteht aus einer weit gespannten Stahlkonstruktion, auf die die hölzernen Sparren aufgelegt sind. Zwischen dem Schloß und dem Kesselhaus wurde das Außenniveau angehoben und als Parkplatz angelegt. Darunter liegt ein von Osten belichteter Flachdach-Anbau und, westlich angrenzend, ein unterirdischer Tankraum, denkmalpflegerisch unbedeutend.

Schlossplatz 4a - Waschküche

Das 1729 errichtete Pavillongebäude ist ein kleiner Putzbau mit Walmdach, aus dem der hohe historische Rauchabzug herausragt. Es ist in jedem Fall erhaltenswert und für die Schlossanlage eine unverzichtbare Besonderheit.

Gärtnergebäude und Kegelbahn

Auch das Gärtnergebäude an der Bietigheimer Strasse und die östlich angrenzende ehemalige Kegelbahn (aus der Zeit nach 1911) zählen noch mit zu der erhaltenswerten Schlossanlage.

Im Zuge der Behördebeteiligung hat das RP Stuttgart darum gebeten, die Kegelbahn als Teil der Sachgesamtheit Schloss Freudental mit Park und Nebengebäuden und damit als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG im Planteil zu kennzeichnen.

6.1 Grundzüge

Die städtebauliche Konzeption verfolgt drei Hauptziele:

- Um- bzw. Neunutzung des leer stehenden Schlossgebäudes und der Nebenanlagen,
- Sicherung der historischen Parkanlage / Erhalt des Empire- und Landschaftsgartens,
- Entwicklung des Schlossareals durch behutsame bauliche Ergänzung.

Für die bauliche Ergänzung sind Flächen zwischen dem Südflügel des Schlosses und der Bietigheimer Strasse vorgesehen. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die im Teilbereich SO 2 festgesetzten Nutzungen und Anlagen bis zur erstmaligen Innutzungsnahme der historischen Schlossanlage (Teilbereich SO1a – Schlossgebäude mit Nord- und Südflügel) nach der zuvor erfolgten Vorlage eines Nutzungskonzepts unzulässig, über welches eine denkmalgerechte Nutzung der so bezeichneten Schlossanlage gewährleistet wird und die Erforderlichkeit untergeordneter Ergänzungsbauten für eine solche Nutzung nachgewiesen ist.

Mit dieser Festsetzung legt die Gemeinde eindeutige Priorität auf die Entwicklung der historischen Bausubstanz. Die Neubebauung soll nur in einem ergänzenden, untergeordneten Umfang stattfinden und das erst zu einem Zeitpunkt, wenn sich das Schloss als „Herzstück“ der Gemeinde wieder in einer denkmalgerechten Nutzung befindet.

Die o.a. Festsetzung wird von der Gemeinde angesichts der hohen kulturhistorischen und ortsprägenden Bedeutung des Schlossareals als angemessen und umsetzbar erachtet. Nicht die Neubebauung ist das wesentliche Ziel des städtebaulichen Konzepts, sondern die Revitalisierung der Schlossanlage in Verbindung mit ergänzenden, untergeordneten Bau- und Nutzungsoptionen im Sinne einer tragfähigen Gesamtlösung.

Die Sicherung des Schlossparks erfolgt durch Festsetzung einer nichtüberbaubaren Grünfläche. Auch auf dem Abschnitt zwischen Südflügel und Neubaufächen wird ebenfalls Grünfläche festgesetzt, womit eine „grüne Brücke“ zwischen der Ortsmitte / Rathaus und dem Park erhalten bleibt, die darüber hinaus eine unmittelbare Sichtverbindung von der Ortsmitte in den Schlosspark hinein sichert. An dieser Zielsetzung gemessen sind (auch) untergeordnete Anlagen - insbesondere Sportfelder - störend und demgemäß städtebaulich nicht erwünscht.

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Befugnisse des Grundstückseigentümers und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten beschränken ist dies vorliegend durch die durch den Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Konzeption geboten und auch in der Abwägung mit dem hervor gehobenen Gewicht des verfassungsrechtlich verbürgten Grundeigentums gerechtfertigt. Gemessen an dem übergeordneten Ziel des Bebauungsplans - der Reaktivierung und dauerhaften Sicherstellung der historischen Schlossanlage im Rahmen einer denkmalgerechten Nutzung bei gleichzeitiger Ermöglichung einer hierfür erforderlichen behutsamen baulichen Ergänzung - ist eine weitere Bebauung im Bereich des Schlossareals, insoweit unter Inanspruchnahme von Teilen der historischen Parkanlage, nur in einem untergeordneten und in diese Zielsetzung eingebundenen Umfang möglich. Darüber hinaus können nur solche Nutzungen zugelassen werden, die eine denkmalgerechte Nutzung der Schlossanlage und Bewahrung des überkommenen historischen Ambientes des Schlossparkes erwarten lassen und sich mit Blick auf die gesamtörtliche Situation sowie die städtebaulich hervorgehobene Stellung von Schloss und Schlosspark als städtebaulich verträglich erweisen. Auf der anderen Seite wird dem berechtigten Interesse des Grundstückseigentümers an einer rentablen Nutzungsmöglichkeit der Gesamtanlage insbesondere durch einen umfangreichen und weitestgehend seinen eigenen Vorstellungen entsprechenden Nutzungskatalog, durch die Ermöglichung einer zusätzlichen (ergänzenden) Bebauung im Bereich der Neubaufächen des SO 2 und einer großzügigen Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. 2 Vollgeschosse) Rechnung getragen.

Sollte die Anregung dahingehend verstanden werden müssen, dass Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen eigentümerseits bestehen, wäre darauf hinzuweisen, dass nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 29.09.1978, 4 C 30.76, NJW 1979, 1516 f.) solche Zweifel nur dann den Vorrang beanspruchen können, wenn nach Lage der Dinge eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer nicht erwartet werden kann oder wenn die festgesetzte Nutzung auf Dauer an ihrer unzureichenden Wirtschaftlichkeit scheitern muss. Erforderlich ist insoweit nur eine grundsätzlich mögliche Wirtschaftlichkeit von Festsetzungen, eine gesicherte Prognose der Wirtschaftlichkeit sowie eine optimale Wirtschaftlichkeit von Festsetzungen wird nicht verlangt (vgl. auch Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1, Rn. 214; Krautberger in: Battis/Krautberger/Löhr, BauGB, 10. Auflage 2007, § 1, Rn. 129). Anhaltspunkte dafür, dass eine Wirtschaftlichkeit (Rentabilität) der zugelassenen Nutzungen auf Dauer nicht erwartet werden kann, sind vorliegend nicht ersichtlich und im Rahmen der Anregung auch nicht dargetan. Insgesamt eröffnet sowohl die städtebauliche Konzeption insgesamt als auch die darauf gründenden Festsetzungen nach Auffassung der Gemeinde angemessene Optionen zur Umsetzung tragfähiger (wirtschaftlicher und rentabler) Projekte und Konzeptionen.

Die Anwendung des § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB begründet sich wie folgt:

Ausweislich der Gesetzesbegründung ist es Sinn und Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB, es zu ermöglichen, die Zulässigkeit der durch einen Bebauungsplan festgesetzten und somit an sich zulässigen Nutzungen von bestimmten weiteren städtebaulichen Maßnahmen und sonstigen Vorgängen abhängig zu machen. § 9 Abs. 2 BauGB kommt insofern die Funktion zu, die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen in Abstimmung mit bestimmten städtebaulichen Maßnahmen und sonstigen Vorgängen zu steuern (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rdnr. 240 b). Über das (einschränkende) Tatbestandsmerkmal "in besonderen Fällen" ist zur Begrenzung der so beschriebenen Zwecksetzung zum Ausdruck gebracht, dass eine Feinsteuerung der Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen nicht generell, sondern nur in bestimmten besonderen Planungssituationen gerechtfertigt ist. Eine solche Sondersituation ist gegeben, wenn mit Rücksicht auf die planerische Konzeption der Gemeinde eine abgestufte Zulässigkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und Anlagen sichergestellt werden soll (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., § 9 Rdnr. 240 q a. E.). Nachdem die städtebauliche Konzeption der Gemeinde Freudental u. a. von der Zielsetzung getragen ist, eine ergänzende Bebauung untergeordneten Umfangs im Bereich zwischen dem Südflügel der Schlossanlage und der Bietigheimer Straße sobald und soweit zu ermöglichen, wie dies für eine denkmalgerechte Nutzung der überkommenen historischen Bausubstanz der Schlossanlage unabweisbar ist, dies zugleich mit dem Ziel, die ortsprägende Bedeutung des Schlossareals und die an ihm ablesbare barock-klassizistische Gesamtanlage von Schloss- und Ortsanlage zu erhalten und lediglich behutsam weiter zu entwickeln, besteht eine städtebauliche Situation, die als solche durch Besonderheiten gekennzeichnet ist (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs BT-Drucksache 15/2250, S. 49). Es sind somit diejenigen Voraussetzungen erfüllt, die § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB an eine Festsetzung knüpft, aufgrund derer sich die Unzulässigkeit der Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände ergibt.

Mit Rücksicht auf die detailliert wirkenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB und der mit ihm verbundenen Feinsteuerung ist in besonderer Weise auf die Anforderungen des Abwägungsgebotes i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB zu achten. Dabei ist das allgemein anzuerkennende und gewichtige Interesse des Grundstückseigentümers an der Aufrechterhaltung von bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten insoweit auf die Frage der Dauer der baurechtlichen

Unzulässigkeit der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen und Anlagen gerichtet, wobei vorliegend die Bebaubarkeit in einem gewissen Umfang erweitert wird und der Eintritt der Bedingung weitestgehend in der Sphäre des Eigentümers begründet liegt. Die Durchführbarkeit und Wirtschaftlichkeit der betreffenden Festsetzung bestätigt sich durch die zwischenzeitlich erfolgte Veräußerung von Schlossanlage und Schlosspark durch den bisherigen Eigentümer und der grundsätzlichen Zustimmung des Erwerbers zu der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanverfahrens "Schlossanlage" im Allgemeinen und der Festsetzung i. S. v. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB im Besonderen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen werden als Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt, unterteilt in die Abschnitte SO1 bis SO3.

- SO1 umfasst die Schlossanlage und Nebengebäude,
- SO2 definiert die Neubauf Flächen
- SO3 bezieht sich auf das Grundstück Kleeblattheim.

Die Bezeichnungen SO1a bis SO1g sind nur zur Differenzierung der jeweiligen Gebäude maßgebend. Im Hinblick auf die Festsetzungen der Bauweise wird die Fläche SO2 nochmals in die Teilbereiche SO2a und SO2b untergliedert (siehe Ziffer 6.4 der Begründung).

Die Art der zulässigen Nutzungen werden für die Abschnitte jeweils abschließend festgesetzt. Es steht eine ausreichend umfangreiche und flexible, jedoch auch auf die besondere städtebauliche Situation (Kulturdenkmal) spezifizierte Nutzungspalette zur Verfügung.

Die Wohnnutzung wird in SO1 und SO2 auf einem Anteil von 30% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Für den Wohnbedarf steht in Freudental ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Das Schlossareal ist hingegen besser für grösserflächige, zusammenhängende Nutzungen geeignet. Ergänzende, von der Flächenbeanspruchung untergeordnete Wohnnutzung (30%) soll gleichwohl auch im Schloss zulässig sein.

Die Einschränkung hinsichtlich der Wohnnutzung gilt nicht Betreutes Wohnen und nicht für das heute schon als Wohnhaus genutzte ehemalige „Forsthaus“ an der Schlossstrasse.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse, durch First-, Trauf-, Wand- und Brüstungshöhen als maximale absolute Höhen über N.N. sowie durch max. zulässige Grundflächen (qm-Angabe).

In SO1 (Schloss) und SO3 (Kleeblattheim) werden die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhenangaben entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Im SO2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit wird die Trauflinie des Schlosses unterschritten. Die Kubaturen der Neubebauung treten untergeordnet in Erscheinung, lassen jedoch gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung zu.

Die maximal zulässigen Grundflächen werden als absolute Quadratmeter-Angaben festgesetzt. In SO1 und SO3 entspricht die qm-Festsetzung der Baufenstergröße. In SO2 ist das Baufenster größer als die dort zulässige Überbauung. Ziel dieser Festsetzung ist, die Positionierung der Baukörper innerhalb des Baufensters flexibel zu gestalten.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Über- oder Unterbauung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen ist unzulässig. Um die Baumasse im städtebaulich angemessenen Rahmen zu halten dürfen die Außenmaße der Neubauten im SO2 30 m (SO2a) bzw. 15 m (SO2b) nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Der städtebaulich angemessene Rahmen wird aus einem prägnanten Gebäude der unmittelbaren Umgebung abgeleitet - dem Rathaus mit ca. 27.00 x 14.00 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzungen zur Bauweise gewährleisten in Verbindung mit den maximal zulässigen Grundflächen eine ganze Anzahl unterschiedlicher Bauoptionen z.B. von 3 freistehenden Pavillons über längs- oder quergerichtete Zeilen-Bebauung bis zur T-förmigen Anlage.

Auf den Vorflächen der Schlossanlage an der Schlossstrasse gibt es eingetragene Nutzungsrechte zugunsten der Gemeinde Freudental. Zur Klarstellung des rechtskräftigen Zustands sind in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche, öffentliche Parkplatzflächen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zur Schlossanlage im Bebauungsplan festgesetzt worden.

gen zwischen Gemeinde und

6.5 Flächen für Tiefgaragen

Im SO1 sind Tiefgaragen unzulässig (Kulturdenkmal). Als Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets sind Tiefgaragen ansonsten mit mind. 0.50 m Substrataufbau zu versehen und zu bepflanzen.

Der Teilbereich soll in erster Linie für Hochbauten zur Verfügung stehen und nicht nur als reine Parkplatzanlage. Deshalb dürfen im Teilbereich SO2 Garagen, Carports und Stellplätze nur außerhalb der Grünflächen errichtet werden und nur dann, wenn ein genehmigter Bauantrag zur Errichtung von Hauptgebäuden im Teilbereich SO2 vorliegt.

6.6 Grünordnung

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange werden ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro N.N., Datum). Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil dieser Begründung unter Abschnitt F aufgeführt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wird den ggfls. erforderlichen Kompensationsbedarf ermitteln. 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.

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

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

Dächer

Die zulässigen Dachformen und –neigungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption. In SO1 und SO3 werden die jeweils vorhandenen Dächer festgeschrieben. Mit den in SO2 zulässigen Dachformen wird ein weiterer Beitrag zur gestalterischen Unterordnung der Neubau- Kubaturen gegenüber der Schlossanlage geleistet. Die extensive Begrünung von Flachdächern hat gestalterische (Dachaufsicht als „5. Fassade“) und ökologische Gründe (Retention).

Einfriedungen

Einfriedungen sind in der besonderen städtebaulichen Situation der historischen Schlossanlage unerwünscht. Der Übergang zwischen Schlosspark und Bebauung soll „fließend“ sein.

Werbeanlagen

Um gestalterische Störungen zu vermeiden, sind Werbeanlagen in dem kulturhistorisch geprägten Umfeld der Schlossanlage auf ein Mindestmass zu begrenzen.

Führung von Versorgungsleitungen / Kabelnetz

Die 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 der Schlossanlage. Angesichts der baugeschichtlichen Bedeutung des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung von SO1 (Schlossanlage) und SO3 (Kleeblattheim) erfolgt unverändert von der Schlossstrasse aus.

SO2 wird von der Bietigheimer Strasse aus erschlossen. Da es sich um eine Landesstrasse handelt ist der Anschluss im Zuge des weiteren Verfahrens mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen (Prüfung durch ein entsprechendes Fachbüro im Zuge des weiteren Verfahrens).

Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann. Bei SO1 und SO3 handelt es sich um bereits bebaute bzw. befestigte Flächen.

Für SO2 ist im Zuge des weiteren Verfahrens durch ein entsprechendes Fachbüro ein geeignetes Konzept zu entwickeln. Grundsätzlich ist eine Versickerung nur über die belebte, bewachsene Bodenzone gestattet. Die direkte Ableitung des Niederschlagswassers über Mulden oder Rohrleitungen in die vorhandenen Seen ist möglich.

9 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 **Städtebauliche Zahlen**

| | | |
|------------------------------------|-----|------------|
| Geltungsbereich | ca. | 123.100 qm |
| darin enthalten: | | |
| Schlosspark | ca. | 102.600 qm |
| Sondergebiet SO1 (Schlossanlage) | ca. | 8.000 qm |
| Sondergebiet SO2 (Neubauf Flächen) | ca. | 5.200 qm |
| Sondergebiet SO3 (Kleeblattheim) | ca. | 7.300 qm |