

## Begründung zum Bebauungsplan

### 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).

#### **Bebauungsplan „Schlossanlage“**

Das Schloss und die Nebengebäude standen lange Zeit weitgehend leer und wurden dann an einen Privateigentümer verkauft. Der Eigentümer und die Gemeinde Freudental als Planungsträgerin hatten maßgebliches Interesse an einer Revitalisierung des Areals mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Um- und Neunutzung in einem der örtlichen Situation angemessenen städtebaulichen Entwicklungsumfang. Mit diesem Ziel wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan „Schlossanlage“ aufgestellt und am 07.03.2008 in Kraft gesetzt.

#### **Erste Bebauungsplanänderung**

In der Folgezeit wurden vom Eigentümer der Schlossanlage das Nutzungskonzept sowie die Vorstellungen zur baulichen Ausformung der Schlossanlage präzisiert. Die geänderte Konzeption war auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Da die Gemeinde in dem seinerzeit vorgelegten Konzept aber einen grundsätzlich richtigen städtebaulichen Ansatz gesehen hatte, wurde der Bebauungsplan „Schlossanlage“ einer 1. Änderung unterzogen. Der Satzungsbeschluss zur 1. B-Plan-Änderung erfolgte am 21.04.2010.

#### **Adäquate Nutzung der historischen Schlossanlage**

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde stets das Ziel verfolgt, dass zunächst die historische Schlossanlage und die zugehörigen Nebengebäude in einer denkmalgerechten und mit der Gemeinde abgestimmten Art und Weise genutzt werden müssen, bevor das Baurecht für ergänzende Neubauten entsteht (bedingtes Baurecht gem. § 9(2) BauGB).

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur zweiten Bebauungsplanänderung**

Gleichzeitig hat sich die Konzeption des Eigentümers für die ergänzenden Wohnhaus- Neubauten gegenüber seiner Vorstellung zum Zeitpunkt der 1. Bebauungsplanänderung geändert. Die modifizierte Konzeption ist auf der geltenden Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig. Deshalb ist vom Eigentümer der Schlossanlage ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) gem. § 12 BauGB gestellt worden. Dieser VbB soll die südwestliche Teilfläche des Bebauungsplans „Schlossanlage“ in der Fassung seiner 1. Änderung überplanen. Insofern stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die 2. Änderung des Bebauungsplans dar. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Da das geänderte Konzept städtebaulich akzeptabel ist und die adäquate Nutzung der Schlossanlage bestätigt werden kann, steht das Vorhaben in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet.

Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

### **Parallele dritte Bebauungsplanänderung (gesondertes Verfahren)**

Die modifizierte Konzeption des Eigentümers bezieht sich nicht nur auf das Plangebiet südlich des Schlossgebäudes (2. B-Plan-Änderung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan), sondern auch auf Flächen nördlich des Schlossgebäudes. Auch hier ist die adäquate Schlossnutzung Voraussetzung für weitere bauliche Optionen, allerdings haben die erforderlichen Bebauungsplan-Änderungen einen deutlich geringeren Umfang. Insofern hat die Gemeinde Freudental auch für diesen Bereich ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Schlossanlage“ eingeleitet. Diese 3. Änderung läuft parallel zum Verfahren der 2. Änderung. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen klassischen Bebauungsplan.

## **2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 5.073 qm. Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der Bietigheimer Straße (Landesstraße L 1106), im Südosten von der historischen Schlosspark-Anlage und im Nordwesten vom Schlossgebäude begrenzt.

## **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim - Gemarkung Freudental - als Sonderbaufläche dargestellt (Genehmigungsbescheid vom 08.07.2008). Auch in der ursprünglichen B-Plan-Fassung sowie in der Fassung der 1. Änderung war das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Sondergebiet“ festgesetzt obwohl hier Wohngebäude vorgesehen waren. Insofern entspricht auch die 2. BP-Änderung den Vorgaben des FNP. Wenn dennoch die Notwendigkeit einer FNP-Änderung gesehen wird, soll der betreffende Teilbereich berichtigt werden.

## **4 Vorhaben**

### **Neubau von fünf Einfamilienhäusern**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 5 Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit steilem Satteldach geplant. Die Erschließung der fünf Neubauten erfolgt von der Bietigheimer Straße aus. Die Parkierung erfolgt gemäß VEP zum Teil in Carports mit 1 bis 2 Stellplätzen, in einer Garage sowie auf ebenerdigen Stellplätzen. Die historische Baumallee bleibt erhalten.

### **Umbau der historischen „Kegelbahn“ zu Wohnzwecken**

Die historische, eingeschossige „Kegelbahn“ wird als 1 Wohneinheit ausgebaut und mit einem modernen, eingeschossigen Anbau auf der Seite zum Schlosspark ergänzt. Die Parkierung erfolgt gemäß VEP auf einem Stellplatz im Nordosten des Gebäudes. Die Erschließung erfolgt über eine weitere Zufahrt von der Bietigheimer Straße aus.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant sowohl Teilflächen des Bebauungsplan „Schlossanlage“ in der Fassung seiner 1. Änderung (fünf Einfamilienhäuser) als auch Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplans „Schlossanlage“ (historische „Kegelbahn“).

## 5 **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## 6 **Umweltbericht und Artenschutz**

Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist erarbeitet worden; auf das Gutachten wird verwiesen.

## 7 **Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Netze. Das anfallende Niederschlagswasser ist - den gesetzlichen Vorgaben folgend - nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken zu Versickerung zu bringen.

## 8 **Geltendes Baurecht**

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den im ursprünglichen Bebauungsplan und in der 1. BP-Änderung so bezeichneten Teilbereich SO2 und den Teilbereich SO1g (historische „Kegelbahn“). Die Bezeichnungen SO1g und SO2 entfallen künftig.

Bisher gilt im Teilbereich SO2 sinngemäß eine Regelungen, wonach die bislang unbebauten Flächen (von den früheren Gewächshäusern abgesehen) erst dann bebaut werden dürfen, wenn die historische Schlossanlage auf Grundlage eines denkmalgerechten Nutzungskonzepts und erstmalig in Nutzung genommen worden ist und die Erforderlichkeit von Ergänzungsbauten nachgewiesen worden ist.

Mittlerweile sieht die Gemeinde den Zeitpunkt einer angemessenen Nutzungsqualität und Nutzungsintensität der Schlossanlage erreicht: Das Erdgeschoss ist saniert worden und wird für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt. Im Südflügel stehen Übernachtungsangebote zur Verfügung. Im Obergeschoß ist ein Künstleratelier eingerichtet worden. Das Dachgeschoß wird als Archiv ausgebaut. Auf die bisher gültigen einschränkenden Bedingungen im Zusammenhang mit einer Neubebauung des Teilbereichs SO2 wird insofern künftig verzichtet.

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Festsetzungen komplett neu gefasst. Insbesondere wird festgesetzt, dass im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den

zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan VEP (das sind die Projektpläne) verpflichtet hat. Der VEP wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (siehe Anlage 1 - Projektpläne mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **9.2 Art der baulichen Nutzung**

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Wahl einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens gilt in einem Rahmen, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Umfang an Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bestimmt wird.

#### **Demnach sind allgemein zulässig:**

Wohngebäude, nicht störende gewerbliche Nutzungen, Garagen und Stellplätze sowie den Wohngebäuden zugehörige Nebenanlagen in dem im VEP dargestellten und durch die der planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmten Umfang.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (gilt nur für Flachdächer) bzw. Trauf- und Firsthöhen (gelten nur für Satteldächer). Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wand-, Trauf- bzw. Firsthöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan „Schlossanlage“ hat in seiner bisherigen Fassung für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine maximal zulässige Grundfläche von 1.020 qm festgesetzt. Die Außenmaße der Gebäude durften 17 m nicht überschreiten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bezug genommen werden. Die dort dargestellte Überbauung (Gebäude, Carports, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen) wird als der maximal zulässige Umfang festgesetzt (Das Plangebiet darf nur in dem im VEP dargestellten Umfang überbaut werden). Die Festsetzung einer GRZ oder GFZ ist insofern nicht erforderlich.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Terrassen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen in dem im VEP dargestellten Umfang zulässig sind.

### **9.5 Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze**

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Garagen bzw. Carports sowie Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **9.6 Nebenanlagen**



Als Beitrag zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der Neubausiedlung wird der Umfang zulässiger Nebenanlagen begrenzt. Demnach sind Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind nur zulässig als: Spielplätze, Terrasse sowie Zufahrten und Zugänge – jeweils allerdings nur in dem im VEP dargestellten Umfang. Nebenanlagen sind weiterhin zulässig als Feuerwehraufstellflächen sowie als Einfriedungen, diese allerdings nur gem. Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften (Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.00 m ab Oberkante angrenzendes Gelände). Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind generell zulässig.

#### **9.7 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem bereits im Zuge der vorausgegangenen Bebauungsplanfassungen erarbeitete Grünkonzept entwickelt worden.

#### **9.8 Artenschutz**

Die Festsetzungen zum Artenschutz ergeben sich aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens.

### **10 Örtliche Bauvorschriften**

#### **10.1 Dächer**

Die Dachformen (Satteldächer bei den Neubauten und bei der historischen „Kegelbahn“ und Flachdach bei dem „Kegelbahn“ - Anbau) werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anschaulich dargestellt. Zur Klarstellung wird ausdrücklich festgesetzt, dass Dächer nur in der im VEP dargestellten Form zulässig sind. Als Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleiklimas und zur Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Der Aufsatz von Dachgauben würde die mit Rücksicht auf die historische Schlossanlage erwünschte gestalterische Einheit der Neubaudächer stören und ist daher unzulässig. Der Aufsatz von Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie ist aus energietechnischen Erwägungen zulässig. Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall zur Dachdeckung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

#### **10.2 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. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung 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 wurde gemäß der Darstellung im VEP der zu erbringende Stellplatznachweis erhöht.

#### **10.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen**

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **10.4 Werbeanlagen und Sichtschutzwände**

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Im vorliegenden Fall geht es um die Neuerrichtung

von Wohngebäuden und die Umnutzung des historischen „Kegelbahn“. Für diese Nutzungen ist kein Werbebedarf zu erkennen. Werbeanlagen sind insofern unzulässig. Auch Sichtschutzwände sind im vorliegenden Fall nicht erwünscht weil sie nicht dem „offenen Charakter“ der Wohnsiedlung entsprechen.

#### **10.5 Einfriedungen**

Das Vorhaben sollen sich gestalterisch so behutsam wie möglich in die Gesamtanlage von Schloss und Schlosspark einordnen, weshalb Einfriedungen nur als niedrige Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.00 m ab Oberkante angrenzendes Gelände zulässig sind. Die ergänzende Anordnung von Drahtgeflecht bzw. Gitterstabzäune (max. 1.00 m hoch) ist zulässig, wobei die Zäune nur in Richtung der Wohngebäude angeordnet werden dürfen - nicht in Richtung Schlosspark.

#### **10.6 Niederspannungsfreileitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

#### **10.7 Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks**

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks mit Kletter- oder Heckenpflanzungen in Verbindung mit Spalieren oder Pergolen so zu begrünen, dass sie der direkten Sicht entzogen sind. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **10.8 Gebäudefassaden und Fenster**

Mit Rücksicht auf das historische Schlossareal sind grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sowie reflektierende Fassadengestaltungen (Ausnahme: Glas) unzulässig.

## Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten

**Verfasser:**

Michael Schelle Architekten

Rosenstrasse 5

71640 Ludwigsburg

Tel. 07141 - 911970 Fax: - 911971

[schelle@schelle-architekt.de](mailto:schelle@schelle-architekt.de)