



Hinweis zu Ziff. 3, Seite 3:

**Der FNP 2020 - 2035 ist am 16.12.2023
in Kraft getreten. Er wird im Wege der
Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 BauGB)
angepasst.**

STADT BESIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
nach § 13a BauGB

„HUSARENHOF“

B E G R Ü N D U N G

Entwurf 20.11.2023

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) BauGB

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der ursprünglich aus einzelnen Hofanlagen bestehende Weiler Husarenhof hat sich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt. Das VG Stuttgart hat dazu formuliert: „ein Bebauungszusammenhang i.S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine aufeinander folgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans sind insbesondere die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die verbindliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Insofern sollen Möglichkeiten eröffnet werden, bereits augenscheinlich vorhandene Baulücken zu schließen und Anbauten bzw. Ersatzneubauten verbindlich zu steuern und zu regeln. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Beschreibung des Plangebiets

Der Weiler Husarenhof besteht aus einer Ansammlung von Wohngebäuden, eines Gewerbebetriebes, einer Gaststätte und weiteren landwirtschaftlich geprägten Bauten. Über die Jahrzehnte hat sich ein Zusammenhang als Ortsteil entwickelt, der nicht mehr wie bisher als Weiler im Außenbereich, als eine Baufeld ehemaliger Aussiedlerhöfe betrachtet werden kann (s. Urteil des VG Stuttgart vom 02.12.2020).



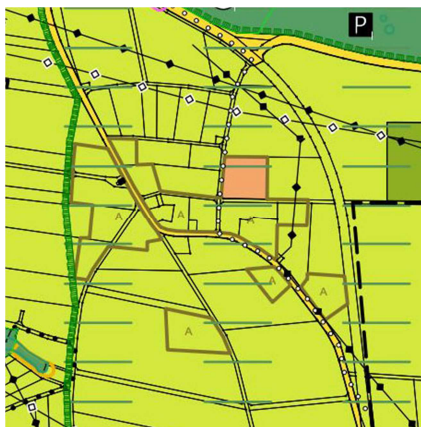
Husarenhof - Stadt Besigheim

Das Plangebiet umfasst ca. 4,3 ha und ist ringsum weitläufig von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland, Streuobstwiesen) umgeben, die um 1961 flurbereinigt wurden. Die Landesstraße L 1113 von Besigheim nach Ingersheim führt als Haupterschließung in Nord-Süd-Richtung durch den Weiler. Das Gelände des Plangebietes ist so gut wie eben.

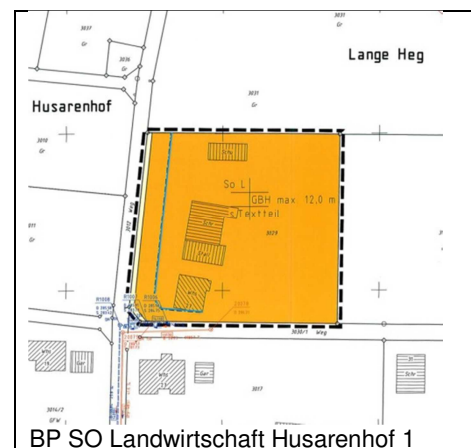
Der Husarenhof ist geprägt durch eine Siedlungsstruktur mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie Ställe, Lager, Garagen, Schuppen und Scheunen. Diese dienen im Wesentlichen der Nebenerwerbs-Landwirtschaft. Ortsbildprägend in Größe und Stellung sind die Häuser im nördlichen Teil des Gebietes, also um das Backhaus herum, die beidseitig der Hauptstraße städtebaulich abwechslungsreiche Räume bilden.

3. Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht

Im Flächennutzungsplan 2005-2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim, rechtswirksam seit 14.07.2006, ist das Plangebiet, bis auf das nördlich festgesetzte Sondergebiet Landwirtschaft, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Innerhalb der Fortschreibung sind die Flächen ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da der fortgeschriebene Flächennutzungsplan 2020 – 2035 bereits zur Genehmigung dem Landrat samt vorliegt, wird der Bebauungsplan nicht mehr berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan 2020 – 2035 wird nach Rechtskraft im Wege der Berichtigung (§13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) angepasst.



FNP 2025 in Aufstellung



4. Planverfahren

Die Planaufstellung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan wird keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, da der Weiler als Bestandsbebauung unverändert bleibt und die zusätzlich zulässige bauliche Grundfläche den Bestand nur unwesentlich übersteigt. Insgesamt (Bestand und Planung) wird der Weiler eine bauliche Grundfläche der Hauptgebäude von nicht mehr als ca. 15.000 qm aufweisen.

5. Städtebauliche Ziele

Der Husarenhof ist ein ländlich geprägter Ort mit einem kleinteiligen Flurstücksmuster und einer Baustruktur aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in der Form eines kleinen Weilers.

Der traditionelle dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und gestärkt werden. Weder eine flächige Siedlungserweiterung noch eine strukturelle Nutzungsänderung sind erwünscht, weil alleine die Ver- und Entsorgung, aber auch die nötigen Infrastruktureinrichtungen für eine weitere Entwicklung nicht gewährleistet werden könnten.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird daher so eng wie funktional möglich bzw. städtebaulich sinnvoll um den Siedlungsbestand gezogen. Entweder entlang vorhandener Flurstücksgrenzen, aber auch quer durch Parzellen, orientiert am heutigen Gebäudebestand. Eine bauliche Arrondierung der einzelnen Anwesen soll - soweit die bestehenden Grundstücke und deren Zuschnitte dies erlauben - noch möglich sein.

Im Zuge dieser Neuabgrenzung wird der rechtskräftige BP Sondergebiet (s.o.) mit einbezogen und geändert bzw. an die neue planungsrechtliche Situation als künftiges dörfliches Wohngebiet (MDW) angepasst.

Die vorliegende Bebauungsplanung verfolgt das städtebauliche Ziel, das vorhandene, durch Obstbaumgürtel im Umfeld gut eingegrünte Ortsbild zu sichern, städtebaulich noch verträgliche Bebauungsmöglichkeiten für eine maßvolle Innenentwicklung zu nutzen sowie die Spielräume für einen zeitgemäßen Fortbestand der Gebäude und deren Nachnutzung festzulegen.

Ein wesentliches Kriterium zur Erhaltung der Dorfstruktur ist der Charakter des „gewachsenen“ Ortsbildes. Die Baukörper stehen heute in keiner erkennbaren Ordnung zueinander und sollen es auch zukünftig nicht, weil gerade dies den besonderen Reiz des Weilers ausmacht. Und auch die Nutzungsmischung soll grundsätzlich erhalten bleiben, Neubauten als Ersatz- oder Ergänzungsbauten bleiben also weiterhin möglich.

Eine bauliche Arrondierung des Plangebiets wird mit dieser Planung unterstützt unter der Prämisse, dass gleichzeitig die Eingrünung und Einbindung der Ortslage entsprechend ergänzt wird bzw. erhalten bleibt.

Eine Ausdehnung des Weilers nach außen wird nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus artenschutzrechtlichen und landschaftlichen Gründen ausgeschlossen.

6. Abgrenzung Innen- zu Außenbereich

Der Verlauf der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird - beginnend an der nördlichen Ortsdurchfahrt dem Uhrzeigersinn folgend – bestimmt:

Baufeld A

F1St 3044/1	der Feldweg erschließt das F1St. 3009 und ist soweit Teil des Innenbereichs
F1St 3009	Parallel zur Hauptstraße L1113 wird eine Grundstückstiefe von ca 50 m zuzügl. 5 m private Eingrünung zum Innenbereich zugemessen.
F1St 3011	Parallel zur Hauptstraße L1113 soll eine Grundstückstiefe von ca 50 m zügl. private Eingrünung zum Innenbereich gehören;

Baufeld B

FIS 3013 der Ortsweg erschließt nach Süden Bauflächen und verbindet die Baufelder A, C und D und gehört somit zum Innenbereich

Baufeld C

FIS 3012 der Ortsweg erschließt Bauflächen und gehört somit zum Innenbereich
FIS 3029 das Flurstück ist als rechtswirksamer BP Teil des Innenbereichs

Baufeld D

FIS 3017/1 Flurstücksgrenze
FIS 3019 Flurstücksgrenze

Baufeld E

FIS 3020 Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zum Schnitt mit Verlängerung der Grenze zwischen FIS 3022 und 3023
FIS 3022 Flucht der Grundstücksgrenze zwischen FIS 2995 und 2996 und Schnitt mit Verlängerung der Grenze zwischen FIS 3022 und 3023
FIS 5353 Flurstücksgrenze
FIS 3023 parallel zur Grenze zwischen FIS 2994 und 2995 und um 15 m nach Süden versetzt

Baufeld F

FIS 2995 Grenze zu FIS 2994; parallel zur Hauptstraße L1113 soll eine Grundstückstiefe von ca 50 m zum Innenbereich gehören; dies korrespondiert mit der Südwestkante des Wirtschaftsgebäudes zu Haus Nr. 26.
Zur Öffnung der geplanten Grünzäsur knickt der Grenzverlauf im rechten Winkel vorbei an der NW-Ecke des bestehenden Schuppens bis zum Schnitt mit der Grenze zu FIS 2996.
FIS 2996 Verlauf entlang der Südseite der L1113
FIS 2997 Verlauf entlang der Südseite der L1113 bis zur Mündung FW 3000/1

Baufeld G

FIS 3003 rechtwinklig zum FW 3000/1 und dann parallel zu Haus Nr. 22 in einem Abstand, von 7 m zur Südseite des Gebäudes.

Baufeld H

FIS 2046 Grenze zwischen FIS 2946 und 2947 über eine Länge von 20 m; Diagonale mit Abstand von ca 7 m zu den bestehenden Wirtschaftsgebäuden.
FIS 2940 Verlängerung der vorstehenden Diagonale bis zum Ortsweg 2878

Baufeld I

FIS 2878 der Ortsweg erschließt Hofflächen und ist daher Teil des Innenbereichs
FIS 2932 westl. Grundstücksgrenze; der Fw 2031 erschließt Außenbereichsflurstücke
FIS 2929 nördl. Grundstücksgrenze bis zum Schnitt mit einer gegenüber Mündung Fw 3044 /1 rechtwinklig zur L1113 ge führten Grenzlinie.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 1113 sowie über das vorhandene Straßen- und Wegesystem östlich und westlich der Landesstraße, das wegen seiner eingeschränkten Breite als Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Neue Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr:

Aufgrund der eingeschränkten öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Stellplätze generell auf dem jeweils eigenen, privaten Grundstück nachzuweisen. Öffentliche

Stellplätze können flächenbedingt nicht ausgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist mit zwei Bushaltestellen Husarenhof und der Linie N58 Besigheim – Bietigheim-Bissingen an den ÖPNV angebunden.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet ist mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen erschlossen-

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird getrennt von Hof-, Straßen- und Dachflächenwasser abgeleitet. Das Schmutzwasser wird im Freispiegel in Richtung Norden geführt und von dort über eine Hebeanlage (Schmutzwasserpumpwerk) in das angrenzende Wohngebiet Ingersheimer Feld gepumpt, von wo es über die bestehenden Kanäle in die Kläranlage gelangt.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal gesammelt und über die Hermannsklinge in die Enz geleitet. Der Regenwasserkanal hat keine hydraulischen Reserven mehr. Deshalb werden zur Regenrückhaltung auf den privaten Flächen Retentionszisternen für unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen, Nebenanlagen, Zugängen und Hofflächen vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann so gespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Textteil werden hierzu Regelungen zum Rückhaltevolumen und zur Abflusssdrosselung festgesetzt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5 a BauNVO) festgesetzt.

Es ist nicht das Ziel, die landwirtschaftliche Ausprägung des Weilers durch Ausweitung eines Dorfgebietes (MD) weiter zu stärken und als dominierende Nutzung zu entwickeln. Bereits heute überwiegt das Wohnen deutlich.

Und auch der Gebietscharakter eines Besonderen Wohngebietes (WB) trifft die städtebauliche Entwicklungsabsicht nicht, weil es im Husarenhof nicht um die Stabilisierung einer bestehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen gehen kann. Auch ist nicht erkennbar, dass der Husarenhof in Bezug auf die Wohn- und die gewerbliche Nutzung eine für das WB charakteristische „besondere Eigenart“ aufweist. Das dem WB eigene Planungsziel einer Fortentwicklung der Wohnnutzung steht nicht im Vordergrund der hier vorliegenden Planung. Stattdessen soll eine durchmischte Nutzung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen, aber auch landwirtschaftlichen Arbeitsstätten mit dem solchen Betrieben immanenten Immissionsgrad auch künftig den Weiler Husarenhof prägen und bestimmen.

Für ein Urbanes Gebiet (MU) fehlt jede „Urbanität“, also Dichte, Ausstattung oder Zentralität, und eine solche wird und soll auch künftig nicht entstehen.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5a (2) BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zugelassen,

auch nicht im Wege der Ausnahme; sie wären nicht auf den Weiler reduziert, sondern würden regelmäßig Publikum in den Husarenhof ziehen; auch würden die Erschließungsflächen für entsprechenden Publikums- und Lieferverkehr nicht ausreichen. Aus denselben Gründen werden auch die Ausnahmen nach § 5a (3) BauNVO ‚Tankstelle‘ und ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes‘ ausgeschlossen.

Eine Agglomerationsregelung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet größtenteils bebaut ist und die ausgewiesenen Bauzonen aufgrund ihrer geringen Flächen und ihrer polygonalen Zuschnitte für eine entsprechende gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Maßstäbe orientieren sich dabei am vorhandenen Baubestand, an dessen Geschossigkeit und Bauvolumen sowie an der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur.

Im Kernbereich - also etwa südlich des Backhauses – soll an der Landesstraße entsprechend dem heutigen Bestand auch künftig eine etwas höhere Bebauung entstehen können, während die Rاندlagen nur eingeschossig in Erscheinung treten sollen.

Aufgrund der teils seit Jahrhunderten bestehenden Bebauung sind durch einzelne ergänzende Neu- oder Umbauten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Der künftig mit vorliegendem Verfahren planungsrechtlich als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzte Grünstreifen im Randbereich des Plangebiets sichert die Eingrünung der Ortslage; er bildet den Übergang in die freie Landschaft und dient gleichzeitig einem ökologischen Ausgleich künftiger baulicher Ergänzungen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht - bei nachbarlichem Einverständnis - einseitigen Grenzbau und begrenzt gleichzeitig die Länge der Hauptbaukörper, um so das historisch gewachsene Siedlungsgefüge auch im Fall einer Neubebauung zu erhalten und zu ergänzen.

Mit dem Ziel, den Ort in seiner heutigen Gestalt und Außenwirkung nicht wesentlich zu verändern oder gar zu erweitern, gleichzeitig im Innenbereich zeitgemäße Veränderungen aber dennoch zu ermöglichen, orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am bisherigen Gebäudebestand im Zusammenspiel mit einer Abrundung der unbeplanten Flächen des Innenbereiches.

Durch Baugrenzen werden Baufelder ausgewiesen, die sich über mehrere Grundstücke hinweg erstrecken und so Gebäudegruppen im Ortsgefüge bilden; damit ist der bauliche Spielraum unabhängig von einzelnen Grundstückszuschnitten flexibler, als mit gebäudebezogenen Baufenstern. Die o.g. Einschränkungen sollen jedoch in Länge und Höhe untypische Bauvolumina verhindern. Die Abgrenzungen richten sich neben der heutigen Parzellierung auch am bestehenden räumlichen Siedlungsgefüge des Husarenhofs.

Im Husarenhof herrscht *k e i n e* explizit „geordnete“ Gebäudestellung vor, es gibt aber entlang der Ingersheimer Straße durch Vor- und Rücksprünge prägnante Stra-

Benräume und Raumkanten. Diese städtebauliche Besonderheit wird mit der Festsetzung von Baulinien gesichert.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt, um die Siedlungsdichte und die Größe der Baukörper in einer dem Weiler angemessenen Körnigkeit zu halten. Auch die schmalen Erschließungsstraßen östlich und westlich der L 1113 lassen eine größere Nachverdichtung nicht zu. Wohnhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) wären für den Weiler sowohl als Wohnform als auch optisch untypisch und erschließungstechnisch nicht erwünscht.

Ferienwohnungen sind nach § 13a BauNVO sog. nicht störende Gewerbebetriebe und werden aufgrund der eingeschränkten Zahl der WE zugelassen.

Die Ortswege im Husarenhof weisen im Regelfall eine Breite von ca 5,0 m auf; dies ermöglicht keine Gehwege, so dass Fuß- und Fahrverkehr sich die Straße als Mischverkehrsfläche teilen müssen.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, während offene KFZ-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um befestigte Zufahrtsflächen zu minimieren; aus Gründen einer durchgängigen Eingrünung der Ortsränder jedoch nicht in den privaten Grünflächen und nicht auf Pflanzgebotsflächen.

An Teilen der Ingersheimer Straße werden die Grundstückszu- und -abfahrten eingeschränkt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Über festgesetzte private Grün- und Pflanzgebotsflächen darf jedoch mit einer begrenzten Wegbreite zugefahren werden.

Das Flurstück des denkmalgeschützten Backhauses ist als öffentliche Grünfläche gesichert. Die zur Einbindung des Weilers in die Landschaft an Teilen des Ortsrandes ausgewiesenen privaten Grünstreifen mit Pflanzgebot sind nicht als dicht bewachsene Hecken, sondern – ähnlich wie heute schon – als locker bepflanzte Abstandsflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine natürliche Eingrünung bilden (s.a. Pkt. 12)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Landesstraßen L 1113 ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete (MDW) betragen im Zeitbereich tags 60 dB(A) und im Zeitbereich nachts 50 dB(A).

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort 04 (Fläche A, West) in den Zeitbereichen tags / nachts zu 67 / 58 dB(A) und liegen damit um mindestens 7 / 8 dB über den Orientierungswerten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise

so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Besondere Maßnahmen hinsichtlich der bestehenden Bürger-Windkraftanlage in Ingersheim sind laut Gutachten der BS-Ingenieure, Ludwigsburg, nicht erforderlich.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sind solche Festsetzungen zu Dachformen und Gebäudegestaltung getroffen, die eine gute Einbindung neuer Bauten und auch von Um- und Anbauten in Siedlungsgefüge und Dachlandschaft gewährleisten. Generell soll der städtebauliche Leitgedanke gelten, die Dachhöhen der Hauptgebäude prägnanter zu gestalten, als die der Nebennutzungen.

Die Festsetzungen zu Dachgauben folgen den Richtlinien in Besigheim und sollen insbesondere den Gesamtcharakter des historischen Ensembles Husarenhof stärken.

Zur Durchgrünung des Husarenhofes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, gärtnerisch anzulegen.

Notwendige Stützmauern sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen in der Höhe begrenzt, tiefere Abgrabungen oder Aufschüttungen müssen geböscht und begrünt werden.

Werbeanlagen

Im Hinblick auf die stark befahrene Durchgangsstraße bestand in der Vergangenheit bereits der Wunsch nach Werbung entlang der L1113. Das Anbringen von großflächiger Fremdwerbeanlagen würde den Charakter des Husarenhofes nachteilig beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigung ergibt sich neben der klassischen Plakatwerbung vor allem durch sogenannte „City-Light-Boards“. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen solche Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen werden, um vor allem einen negativ stadtbildprägenden Einfluss zu verhindern und den Gebietscharakter zu sichern. Werbeanlagen sind deshalb nur am Ort der Leistung und auch nur an den Wandflächen der den direkten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite (begrenzt auf die Erdgeschosszone) zulässig.

10. Umweltschutz

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.
Sollten sich bei Umnutzungen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Amt zu informieren.

11. Umweltbericht nach § 2a (BauGB) sowie Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 - 17 BNatSchG

Auf einen Umweltbericht wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet. Bestand und Wirkung der Planung auf die Schutzgüter werden dennoch unter der Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen verbal-argumentativ beurteilt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an das so genannte „LUBW-Modell“ in Verbindung mit den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bearbeitet.

Die Stadt Besigheim hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden aus ökologischen bzw. artenschutzrechtlichen Gründen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Außen- und Fassadenbeleuchtung minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten wie nachtaktive Insektenarten und Fledermäuse. Durch die Maßnahme wird die Wirksamkeit der Maßnahmen FNL 1 – 4 für diese Tierarten optimiert.

Eine Festsetzung zum Vogelkollisionsschutz minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und vermeidet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Im Hinblick auf die künftig möglichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit vor einem Eingriff vom Maßnahmenträger nachzuweisen sind (Monitoring).

Um einer weiteren Versiegelung von Freiflächen entgegenzuwirken sind künftig Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

12. Grünordnung / Einbindung in die Landschaft

Der Weiler ist allseits von offenen, meist ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Private Grünflächen sind daher so festgesetzt, dass um die Siedlung Abschnitte von Grünstreifen entstehen, die die Einfügung des Weilers in den freien Naturraum gewährleisten und einen Übergang in die offene Landschaft sichern.

Der Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereiches hat im Regelfall eine Mindestbreite von 5,0 m. Dort, wo die bestehende Bebauung bzw. die Grundstücksgrenzen dies nicht zulassen, wird das Maß unterschritten, dort, wo die bestehende Bebauung einen

größeren Abstand zur Grundstücksgrenze aufweist, bzw. wo begrünte Böschungen bestehen, sind breitere Grünstreifen festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen werden insoweit getroffen, als der heutige ortsbildprägende Bestand an Bäumen und Gehölzen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen ist und die bislang nicht eingegrünten Flächen im oben beschriebenen Grünstreifen ergänzend zu den flächenhaften Pflanzbindungen mit einem Pflanzgebot belegt werden. Die Grünordnung wird im Einzelnen festgesetzt durch

- Erhalt von Einzelbäumen; die Maßnahme minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie dient der räumlichen Zonierung zwischen Innen- und Außenbereich im Bereich der Landesstraße.
- private Grünflächen als äußere Eingrünung; die Festsetzung dient der ortstypischen Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft. Sie vermeidet zudem Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets und des Biotopverbundes. Sie minimiert Eingriffe in die biologische Vielfalt.
- Einzelbäume; Die Festsetzung dient der ortstypischen Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft. Sie vermeidet zudem Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets und des Biotopverbundes. Sie minimiert Eingriffe in die biologische Vielfalt.
- Dachbegrünung; die Maßnahme dient durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser der Minimierung von Eingriffen in den Boden-/Wasserhaushalt und das Lokalklima sowie der Minimierung von Eingriffen in die biologische Vielfalt durch die Begrünung versiegelter Flächen.
- wasserdurchlässige Beläge; Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Menschen, Tiere und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

13. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht vorgesehen.

14. Flächenbilanz

MDW-Fläche	31.109 m ²
Private Grünfläche	5.338 m ²
Summe	36.447 m ²
Öffentliche Grünfläche	242 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	6.215 m ²
Versorgungsfläche	85 m ²
Planfläche (Geltungsbereich)	42.989 m ²

15. Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Einzelbaumaßnahmen erfolgen.

16. Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Entwurf 20.11.2023

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung, Stuttgart